

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

CAHIER SPÉCIAL: ÊTES-VOUS PRÊTS POUR LA PÉRIODE DE LOCATION?

Pages 11, 12, 13 et 14
Merci à nos commanditaires!

LE LOCATEUR PEUT REFUSER LA CESSION DE BAIL FAITE À UNE CORPORATION

Me Robert Soucy



Les locataires ont produit à la Régie du logement une demande de résiliation de bail et un remboursement de loyer payé. Il appert que les parties sont liées par un bail du 1er juillet 1994 au 30 juin 1995, à un loyer mensuel de 565,00\$.

Les faits

Le 8 novembre 1994, les locataires

avaient le locateur de leur intention de céder leur bail à Stephan Huot Immeubles à partir du 1er décembre 1994. Le 9 novembre, le gestionnaire du locateur avisait les locataires du refus de consentir à la cession du bail au motif qu'une cession de bail doit être faite uniquement à un locataire qui va habiter dans le logement.

Les locataires contestent cette décision du locateur et considèrent que le refus du locateur est injustifié. Quant au locateur, il justifie son refus en déclarant que l'intention du cessionnaire est uniquement de relouer cet appartement et non de devenir locataire.

La question discutée

En vertu des articles 1870 et 1871 du Code Civil du Québec, le locataire peut céder son bail et le locateur ne peut refuser la cession du bail que pour un motif sérieux. Se pose la question de déterminer si le fait pour un cessionnaire de ne pas habiter le logement peut être consi-

déré comme un motif sérieux.

Lors d'une cession de bail, le cessionnaire acquiert non seulement les droits, mais aussi les obligations du cédant qui est le locataire.

Dans le bail résidentiel, l'intention du locataire quant à l'utilisation des lieux est importante pour le locateur puisqu'il pourrait éventuellement être un motif pour invalider le bail. En effet, le bail intervenu entre les parties est de nature résidentielle et non commerciale, et cet élément est important pour la validité du contrat intervenu entre les parties.

Le locateur a-t-il intérêt à s'objecter quant à la nature du contrat intervenu entre le cessionnaire (une corporation) et le cédant (le locataire)?

Suite à la page 9



NOTRE ÉQUIPE VOUS SOUTIENT

2



QU'EST-CE QUE LA SOLIDARITÉ?

10



LA VÉRIFICATION DES BAUX AVANT L'ACHAT D'UN IMMEUBLE

22

Économies garanties et aucun coût initial

ThermStopper PLUS® est un système avancé de gestion des chaudières pour le chauffage central, qui utilise une rétroaction active provenant en temps réel de ses capteurs, conjointement avec un logiciel d'autoapprentissage adaptatif.

ThermStopper PLUS® pourrait permettre aux entreprises pour lesquelles la consommation d'électricité constitue des frais généraux importants de réaliser des réductions considérables du carburant consommé (et des gaz à effet de serre produits), sans avoir besoin d'investir dans un équipement haute technologie coûteux ou des appareils de rechange.

ThermStopper PLUS®, la solution économique de la réduction des émissions et de la lutte contre le gaspillage de carburant.

ThermStopper PLUS®



Technologie intelligente

Économies garanties

Incitatifs des services publics



Partenariats avec les services publics

Réduction des émissions de carbone

JOIGNEZ-VOUS AUX ENTREPRISES SUIVANTES QUI FONT CONFIANCE À LA TECHNOLOGIE INTELLIGENTE.:

Kawartha Dairy • Campeau Building • St-François de Salle Church
City of Newmarket • Holiday Inns • City of Barrie • Grey Bruce School Board

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

Économies garanties grâce à la technologie intelligente
canadianenergysavings.com 1.855.237.2669 (sans frais)

The Canadian Energy Savings Corporation

Rappelons que le Projet de loi présentait un article qui faisait passer le délai d'éviction de 48 heures à 5 jours, en plus de l'augmenter à 30 jours dans le cas d'un avis concernant la résidence familiale et la possibilité pour le locataire (dans

PROJET DE LOI 28: BEAUCOUP MIEUX QUE PRÉVU

les cas qui nous concernent) de demander la permission au tribunal de prolonger ce délai d'au plus 3 mois. Pour terminer, l'article prévoyait qu'aucune expulsion ne pourrait avoir lieu pendant la période du 20 décembre au 10 janvier.

Ainsi, au terme de cette modification, le délai d'expulsion, suite à l'obtention d'un jugement, continuera de passer de 48 heures à 5 jours. Par contre, tout le troisième paragraphe a été retiré, retirant par le fait même la protection de 30 jours en cas de résidence familiale et la prolongation possible de ce délai allant jusqu'à 3 mois. On a

également modifié la période durant laquelle l'éviction est impossible, soit maintenant les jours fériés, et du 24 décembre au 2 janvier.

Rappelons que l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a

présenté un mémoire expliquant au Ministre de la Justice, les délais auxquels font déjà face les propriétaires, dans des situations de non paiement. Les commentaires concernant l'amendement sont clairs à l'effet que c'est suite aux commentaires des intervenants du milieu de la location résidentielle, concernant l'accroissement important des délais d'expulsion, que la décision fut prise. L'APQ est heureuse qu'une partie de ses représentations aient porté fruits et demeure vigilante pour la suite.

Let us remind that the Bill contained a section bringing the eviction deadline from 48 hours to 5 days, in addition to increase it to 30 days in the case of a notice concerning the family residence and the possibility for the tenant (in the cases that concern us) to ask permission from the Court to extend this period up to 3 months. Finally, the section

BILL 28: MUCH BETTER THAN EXPECTED

provided that no eviction could take place during the period from 20 December to 10 January.

Thus, after this modification, the period of expulsion, after obtaining a judgment, will continue to pass from 48 hours to 5 days. However, the entire third paragraph has been removed, thereby removing the protection of 30 days in case of a family residence and the possible extension of this period going up to 3 months. One has also changed the

period during which the eviction is impossible, which is now on holidays, and from 24 December to 2 January.

Let us remind that the Association of Quebec Landlords (APQ) presented a memorandum explaining to the Minister of Justice the time delays owners are already facing

in situations of non-payment. Comments on the amendment are clear to the effect that it is following the comments of the stakeholders in the residential tenancy sector on the significant increase in time of expulsion that the decision was taken. The APQ is pleased that some of its representations have paid off and remains vigilant in the future.



Martin A. Messier

PC, IPAD OU ANDROID ? PAS DE PROBLÈME

La vérification d'un locataire avant la signature: simple et sécuritaire sur tablette ou ordinateur grâce à L'APQ.

Nous connaissons tous l'importance de prendre le temps de vérifier tant la capacité de payer que le comportement d'un locataire éventuel. C'est maintenant plus simple et efficace avec l'APQ!

1. Faites remplir et signer l'offre de location APQ
2. Numérisez ou prenez une photo de l'offre de location
3. Allez sur fichiers.apq.com, cliquez sur parcourir et sélectionnez le fichier de l'offre de loca-

tion, et cliquez sur télécharger et compléter le formulaire.

Vous recevrez un courriel de confirmation de votre demande et un lien qui vous permettra de voir en temps réel la progression de votre demande sur votre Ipad, Android ou votre pc !

En temps réel, vous pourrez voir si nous avons pu parler avec l'employeur, le propriétaire !

QUELS SONT LES DÉLAIS ?

Naturellement, le bureau de crédit est le plus rapide et disponible dans les minutes qui suivent. Bien qu'utile, il est selon nous insuffisant pour prendre une décision aussi importante. Il faut prendre le temps de voir aussi les antécédents à la Régie du Logement, au civil et au criminel, ce qui prendra

un jour ouvrable. Ensuite, il faut prendre le temps de communiquer avec l'employeur et le propriétaire de l'immeuble pour valider ce qui vous a été dit et compléter le processus. Cela prend un peu plus de temps car nous pouvons rarement joindre ces intervenants à la première occasion. Le fait que nous soyons les seuls dans le marché à être ouverts les soirs et la fin de semaine nous permet d'être les plus efficaces ! De plus, à la seconde, ou nous recevons l'information vous pourrez la visualiser en utilisant le lien qui vous a été transmis par courriel dès le début de votre évaluation.

Nous sommes ouverts le soir et les fins de semaine pour mieux vous accompagner ce qui en dit long sur notre dévouement à votre égard ainsi vous pouvez nous parler :

Télécharger un fichier

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

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

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

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

Fichier à transmettre
 Aucun fichier sélectionné.

Veuillez entrer un courriel si vous souhaitez recevoir une confirmation de réception du document

Vous pouvez entrer une note si vous souhaitez ajouter des informations complémentaires.

Vous pouvez choisir de télécharger simplement le fichier ou de compléter par la suite le formulaire complet de demande.

Lundi : 08h30 à minuit
 Mardi : 08h30 à minuit
 Mercredi : 08h30 à minuit
 Jeudi : 08h30 à minuit

Vendredi : 08h30 à minuit
 Samedi : 09h00 à 17h00
 Dimanche : 09h00 à 17h00

Verification of a tenant before the signature: simple and secure on tablet or computer thanks to the APQ!

Suite à la page 12

LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 30, numéro 3
 Mars 2014

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
 9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
 Martin Messier

Rédaction et mise en page
 9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
 Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

L'Association des Propriétaires du Québec
Président
 Martin Messier

Responsable du journal
 Estelle Fabre

Surintendant:
 Jean Côté

Service à la clientèle
 Me Martin A. Messier, avocat
 Me Robert Soucy, avocat
 Me Jean-Olivier Reed, avocat
 Me Kevin Lebeau, avocat
 Me Annie Lapointe, notaire
 Sylvie Lachance
 Estelle Fabre
 Andreea Evsei
 Carmen Ruiz
 Larissa Modo
 Bianca Radu

Conseillers
 Germaine Régner
 Gérald Leblanc
 Ginette Rivard
 Diane Gagnon



Me Soucy

the apartment and not to become a tenant.

The issue being discussed

Under Sections 1870 and 1871 of the Civil Code of Quebec the lessee may assign his lease and the landlord can not refuse the assignment of the lease but for a serious reason. The question arises then whether the fact that an assignee does not live in the dwelling can be considered as a serious reason.

The tenants have produced, at the Régie du logement, a request for lease termination and a refund of rent paid. It appears that the parties are bound by a lease from 1 July 1994 to 30 June 1995 at a monthly rent of \$565.00.

The facts

On 8 November 1994, the tenants gave notice to the landlord of their intention to cede their lease to Stephan Huot Immeubles from 1 December 1994 onwards. On November 9, the manager of the landlord advised the tenants about the refusal to consent to the assignment of the lease on the grounds that an assignment of a lease shall be made only to a tenant who will be living in the housing.

The tenants dispute this decision of the landlord and consider that the landlord's refusal is unjustified. As for the landlord, he justifies his refusal by saying that the intention of the transferee is only to re-let

In a lease assignment, the assignee acquires not only rights but also obligations from the transferor who is a tenant.

In the residential lease, the intention of the tenant regarding the

transferee (a corporation) and the transferor (the tenant)?

The analysis of the issue

The Régie du logement is of the

THE LANDLORD MAY REFUSE THE ASSIGNMENT OF A LEASE MADE TO A CORPORATION

use of the premises is important for the landlord as it could possibly be a reason to invalidate the lease. Indeed, the lease intervened between the parties is of a residential and non-commercial nature, and this element is important for the validity of the contract between the parties.

Is it in the landlord's interest to object about the nature of the intervened contract between the

opinion that the landlord may object on the grounds that the contract between the tenants and the corporation, Stephan Huot Immeubles, is not in the nature of a residential tenancy agreement, and therefore the refusal of the landlord is justified.

Indeed, in Sections 1425 and following of the Civil Code of Quebec, relating to the interpretation of contracts, it is enacted that one

must seek the common intention of the parties rather than stop at the literal meaning of the words used.

In the interpretation, one must take into account the nature, the circumstances in which the contract was concluded. According to the Régie du logement (1), following the facts in evidence, it appears that Stephan Huot Immeubles is the new landlord of the tenant. To attract customers, Stephan Huot Immeubles offers to people who are bound by a lease to assume the obligations of their old lease when contracting with him.

The Régie du logement concludes that the primary interest of Stephan Huot Immeubles is only to attract new customers in his own buildings and that he has no intention of becoming himself a tenant or inhabit the premises.

The Régie also concludes that the contract intervened between the assignee Stephan Huot Immeubles and the tenants can not be qualified as an assignment of a residential lease and that the landlord was therefore justified in refusing the request for transfer of lease in favour of Stephan Huot Immeubles.

The Régie du logement has rejected the request for termination of the lease of the tenants. The tenants were required to pay their rent and to continue to fulfil the obligations of their lease.

1. Lemieux et al. vs. Société Immobilière Arbois (1995) J.L. pages 195 and 196.

GÉNÉREZ DES REVENUS GRÂCE AU RÉAMÉNAGEMENT DURABLE DE VOS SALLES DE BAINS!

BAIN MAGIQUE^{MD} S'EN OCCUPE

DES TRAVAUX EFFECTUÉS EN UNE SEULE JOURNÉE ET FONDÉS SUR NOTRE VASTE EXPÉRIENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

- Nous pouvons installer une baignoire en acrylique FAITE SUR MESURE par-dessus la baignoire existante, une nouvelle douche personnalisée en acrylique ou encore un nouveau mur... Nos solutions sont entièrement fondées sur vos besoins!
- Nous ne dissimulons JAMAIS les problèmes. Nous réparons TOUJOURS la zone touchée avant de mettre en place les nouvelles installations.
- Nous travaillons RAPIDEMENT. Vos salles de bains redeviennent fonctionnelles en une journée.
- Nous offrons la meilleure garantie sur place de l'industrie.

Nos équipes locales d'installation sont soutenues par notre organisation à l'échelle nationale.

Prix spécial disponible pour les membre APQ

Contactez-nous 1-877-395-2284 | bainmagiquecommercial.com

© 2013 Bain Magique^{MD}



Me Lebeau

LA VENTE DE VOTRE CONDOMINIUM : VOUS AVEZ TROUVÉ UN ACHETEUR, MAIS QUELLE EST LA SUITE?

La loi permet au proposant acheteur d'obtenir ces renseignements, car cet article le tient responsable du paiement de toutes les charges impayées par le vendeur au moment de la vente. Bien évidemment, l'acheteur ne voudrait pas avoir à payer ces charges au syndicat, alors la loi lui permet de savoir d'avance les montants des charges impayées.

Vous avez choisi de vendre votre condo et vous avez réussi à trouver un acheteur. Toutefois, comme tout acheteur averti, il voudrait en savoir plus sur la copropriété dans laquelle votre condo est situé. Quels sont les documents et autres renseignements que l'on risque de vous demander dans les mois et les semaines qui précèdent la signature de l'acte de vente ?

Tout d'abord, il est important à noter qu'en vertu de l'article 1069 du Code civil du Québec, la personne qui propose d'acquérir votre unité de condo peut demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues et impayées en rapport avec votre unité.

Dans des circonstances normales, c'est le notaire instrumentant de la transaction de vente qui en tiendra compte dans la répartition des sommes dues aux termes de la transaction, et c'est le notaire qui retiendra ces sommes sur le produit de la vente et qui le transmettra au syndicat dans les jours qui suivront la signature et la publication de l'acte.

Dans la plupart des cas, c'est le notaire instrumentant de la transaction qui adressera cette demande d'information au syndicat pour le compte de l'acheteur dans les jours précédant la vente. Le syndicat dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception de

la demande pour y donner suite en fournissant l'état des charges. Si le syndicat (ou parfois son gestionnaire) ne répond pas dans les délais, l'acheteur ne pourra être tenu responsable du paiement de ces sommes en souffrance.

Il est à noter que, bien que le proposant acheteur puisse adresser une telle demande d'information au syndicat, ceci est exceptionnel et ne lui permet pas de demander au syndicat de consulter ou d'obtenir copie des divers documents dont la loi requiert la conservation par le syndicat dans son registre en vertu de l'article 1070 du Code civil du Québec. Il est à rappeler que le registre de la copropriété est tenu à la disposition des copropriétaires par le syndicat, et que le proposant acheteur n'étant pas un copropriétaire en titre, ne peut exiger du syndicat de le consulter.

Depuis 2012, les courtiers immobiliers utilisent un formulaire intitulé «Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires». Ce

formulaire, dont la forme est prescrite par l'Organisme d'auto-réglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), permet au copropriétaire vendeur de demander au syndicat des copropriétaires de répondre à certaines questions sur l'immeuble et son administration, et l'autorise à divulguer ces renseignements à un courtier immobilier avec lequel le copropriétaire a signé un contrat de courtage immobilier pour la vente de son condominium.

L'usage de ce formulaire est recommandé par l'OACIQ à ces membres lorsqu'ils acceptent un mandat de courtage d'un copropriétaire qui désire vendre son condominium. Il est à noter que ce formulaire, lequel englobe la majorité des questions habituellement adressées au syndicat de copropriété par le notaire instrumentant de la vente dans les semaines précédant la transaction, est destiné à être présenté au syndicat pour réponse suivant la signature du contrat de courtage. En principe, le but visé par ce formulaire est de permettre au courtier immobilier de



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



vendeur d'avoir en main des renseignements pertinents, ainsi que certains documents précis, avant même que le copropriétaire vendeur n'ait reçu une promesse d'achat.

L'usage par le courtier immobilier du formulaire de promesse d'achat visant une copropriété prescrit par l'OACIQ est obligatoire, et contient une clause par laquelle la promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'offrant puisse examiner et se déclarer satisfait des documents fournis par le vendeur, entre autres le formulaire de renseignements

mentionné ci-haut.

En complément aux renseignements qui seront demandés au syndicat des copropriétaires, nous recommandons au copropriétaire d'avoir en sa possession les documents suivants et dont il pourra remettre une copie à celui de qui il reçoit une promesse d'achat :

- son dernier avis de cotisation de frais de condominium, ainsi que celui de toute cotisation spéciale en cours
- le dernier état financier transmis aux copropriétaires

la copie de la police d'assurance du syndicat (ou le certificat de couverture s'il ne possède pas de copie de la police intégrale)

- copie de la déclaration de copropriété et du règlement d'immeuble et de leurs modifications

Il est recommandé que le syndicat de copropriété se prépare à pouvoir fournir des renseignements entre autres, sur les sujets et questions suivants :

- Le montant actuel des frais de condo mensuels et le dernier versement effectué par le vendeur, et s'il y a des frais impayés.

- Le montant de toute cotisation votée, ou prévue par le syndicat et l'échéance de paiement de celle-ci.

Le montant accumulé dans le fonds de prévoyance.

- Est-ce que le syndicat prévoit un déficit d'opération ou un surplus pour l'exercice en cours ?

- Est-ce que le syndicat a connaissance d'une procédure, arbitrage ou mise en demeure contre ou par lui contre un tiers ou un copropriétaire?

- Est-ce que le syndicat a connaissance d'un jugement contre lui qui serait en cours d'exécution ?

- Est-ce que le syndicat est immatriculé au Registre des entreprises ? Est-ce que le syndicat possède une couverture d'assurance tous risques?

Il est important de comprendre que les réponses fournies et le portrait de la situation du syndicat pourraient changer entre le moment où ces renseignements sont fournis et la date éventuelle d'une promesse d'achat ou de la transaction de vente. Une revérification pourrait donc s'imposer, et le notaire instrumentant adressera habituellement les mêmes questions en la forme d'une demande écrite au syndicat dans les semaines avant la signature de la vente.

Une bonne tenue des dossiers financiers et du registre du syndicat aideront grandement le syndicat à pouvoir répondre efficacement et en temps utile aux questions posées dans ce formulaire et à se préparer à répondre aux demandes d'information que pourrait adresser le notaire chargé de la transaction de vente.

Pour toute question en droit immobilier, locatif et en copropriété, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière.

AssurExperts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

750, 16^{ième} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7

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

Cell. : (514) 996-1591

Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca

Publireportage

LA PROTECTION INCENDIE DES
IMMEUBLES D'HABITATION

Cette capsule concerne principalement la protection incendie d'immeubles abritant des logements résidentiels multiples tels les immeubles d'appartements, les immeubles en copropriété et les résidences pour personnes âgées.

INSTALLATION DE GICLEURS
AUTOMATIQUES

Une installation de gicleurs automatiques complète et conforme, alimentée par une source d'eau sûre et suffisante, constitue certes LA meilleure méthode de protection incendie pour tout bâtiment, en plus de prévenir les blessures corporelles et les dommages matériels. Une telle protection est l'exception plutôt que la règle en ce qui a trait aux immeubles d'habitation, alors que ce sont surtout les bâtiments haut de gamme et de construction résistante au feu qui en sont munis. Il est rare que les immeubles les plus vulnérables à l'incendie, habituellement de construction combustible, soient giclés. Notons que de plus en plus de municipalités adoptent une réglementation exigeant l'installation de gicleurs dans certains nouveaux bâtiments, comme les immeubles d'habitation, et édifices existants selon leur affectation telle que les résidences pour personnes âgées.

RÉSEAU D'ALARME INCENDIE
À défaut d'être protégé par une installation de gicleurs automatiques, l'immeuble doit être muni d'un

réseau d'alarme incendie approuvé comportant des détecteurs de fumée ou de chaleur ainsi que des déclencheurs manuels. Ces dispositifs doivent être reliés à un panneau annonceur (panneau d'alarme) situé dans un endroit approprié (entrée principale, vestibule, etc.). Tout dispositif ou composant, incluant le panneau, doit être homologué par les Laboratoires des assureurs du Canada (ULC). Les alarmes du réseau doivent pouvoir se faire entendre dans tous les locaux ou logements et le signal sonore doit être suffisamment fort pour être audible. Lorsque des personnes ont des troubles auditifs, on doit avoir recours à des dispositifs d'alarme alternatifs munis de stroboscopes ou d'un autre moyen pour attirer leur attention. Tout réseau d'alarme incendie doit être vérifié annuellement par un entrepreneur qualifié.

CANALISATION D'INCENDIE

Une canalisation d'incendie est une canalisation d'eau sous pression qui est alimentée par le service d'eau domestique ou par un raccordement distinct. On y retrouve des robinets d'incendie avec des raccords de 63,5 mm de diamètre disponibles à l'usage du service d'incendie. Souvent, ils sont armés de tuyaux souples de 38 mm de diamètre avec lance qui sont à la disponibilité des occupants de l'immeuble afin de combattre un début d'incendie jusqu'à

date de vérification.

EXTINCTEURS
PORTATIFS

Un immeuble d'habitation est classifié comme une affectation à risque faible. A priori, des extincteurs portatifs de cote minimale 2A10BC sont nécessaires. À cet effet, on doit retrouver un extincteur à chaque 300 m² de superficie de plancher, et la distance entre chaque extincteur ne doit pas dépasser plus de 25 mètres.

Notons que certains locaux peuvent être

classifiés comme des affectations à risque moyen. Par exemple, il peut s'agir d'une cuisine de type commercial, d'une salle à manger publique, d'un garage de stationnement intérieur, d'une boutique, d'un atelier, d'un local technique ou d'un local d'entreposage. Dans de tels cas, des extincteurs portatifs de cote minimale 2A10BC sont indiqués, et ce, à raison d'un extincteur par 150 m² de superficie de plancher, avec une distance d'au plus 25 mètres à parcourir pour atteindre l'extincteur le plus près. Tout extincteur doit être homologué par les Laboratoires des assureurs du Canada (ULC) et vérifié annuellement par un entrepreneur qualifié qui fixera une étiquette indiquant la



Cette capsule a été rédigée en collaboration avec Jean-Jacques Fournel, expert-préventionniste.

Mise en garde

L'information contenue dans cette capsule est d'ordre général et est fournie à titre informatif seulement. Elle n'est pas exhaustive. Toute action prise à la suite de la lecture de cette capsule devra être effectuée en toute sécurité et, au besoin, être exécutée par une personne expérimentée et habilitée à le faire.

La Personnelle offre une assurance des entreprises adaptée aux propriétaires résidentiels locatifs.

**OBTENEZ VOS TARIFS
DE GROUPE EXCLUSIFS**

**lapersonnelle.com/apq ou
1 800 268-3063**


laPersonnelle
Assureur de groupe auto, habitatio
et entreprise

La Personnelle fait référence à La Personnelle, assurances générales inc.

Sutton

groupe sutton -
synergie de l'est inc.
AGENCE IMMOBILIÈRE
6401, Jean-Talon Est
St-Léonard, QC H1S 3E7
bur.: (514) 255-0666
fax: (514) 255-0669
wconte@sutton.com
www.suttonquebec.com
GROUPE SUTTON - SYNERGIE DE L'EST INC. EST FRANCHISÉ INDÉPENDANT ET AUTONOME DE GROUPE SUTTON - QUÉBEC

WILLIAM CONTE
Courtier immobilier
cell.: (514) 894-2000

**COUVERTURES
LACHENAIE INC.**
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20
450 966-6166
info@couvertureslacheaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!



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

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats
20% Rabais 514 725-7747
Résidentiel • Commercial 450 462-7747
Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord **pro-sec.ca**



Avantages Condo

vivre ensemble

gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com info@avantagescondo.com


Suite de la page couverture : LE LOCATEUR PEUT REFUSER LA CESSIION DE BAIL FAITE À UNE CORPORATION

L'analyse de la question

La Régie du logement est d'avis que le locateur peut s'objecter au motif que le contrat entre les lo-

cataires et la corporation Stephan Huot Immeubles n'est pas de la nature d'un contrat de location résidentielle, et par conséquent le refus du locateur est justifié.

En effet, aux articles 1425 et suivants du Code Civil du Québec, relatifs à l'interprétation des contrats, il y est édicté que l'on doit rechercher la commune intention

des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés. Dans l'interprétation, on doit tenir compte de la nature, des circonstances dans lesquelles le contrat a été conclu. Selon la Régie du logement (1), suivant les faits mis en preuve, il appert que Stephan Huot Immeubles est le nouveau locateur du locataire. Pour attirer

une clientèle, Stephan Huot Immeubles offre à des personnes qui sont liées par des baux d'assumer les obligations de leur ancien bail lorsqu'elles contractent avec lui.

La Régie du logement conclut que l'intérêt premier de Stephan Huot Immeubles est uniquement d'attirer une nouvelle clientèle dans ses propres immeubles et qu'il n'a aucune intention de devenir lui-même locataire, soit d'habiter les lieux.

La Régie conclut aussi que le contrat intervenu entre le cessionnaire Stephan Huot Immeubles et les locataires ne peut être qualifié de cession de bail résidentiel et que le locateur était par conséquent justifié de refuser la demande de cession de bail en faveur de Stephan Huot Immeubles.

La Régie du logement a rejeté la demande de résiliation du bail des locataires. Les locataires ont été tenus de payer leur loyer et de continuer à assumer les obligations de leur bail.

1. Lemieux et al. c. Société Immobilière Arbois (1995) J.L pages 195 et 196



Offre spéciale

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

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

35%

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

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



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

www.betonel.com





Me Lapointe

La solidarité fait en sorte que chacun des débiteurs (locataires) puisse être tenu séparément à la totalité de l'obligation (loyer ou autre). Selon l'article 1525 du Code civil du Québec, la solidarité entre les débiteurs ne se présume pas.

Voici ce qu'un jugement de la Cour du Québec rendu en 2006 (1) explique sur le sujet :

« 42 Or, il n'existe pas de solidarité entre deux colocataires quant au paiement du loyer, sauf si cette solidarité a été prévue au bail ou s'il s'agit de conjoints mariés (article 397 C.p.c.). Il s'agit d'une obligation conjointe seulement.

44 Dans l'ouvrage *Droit Spécialisé des Contrats*, Mes Lamontagne et Larochelle écrivent (à la page 336):

« Si le loyer consiste en une somme d'argent, qui est un bien divisible, l'obligation est divisible et, dans ce cas, un locataire ne peut être contraint à payer que sa part. L'interprétation rigoureuse des textes du Code civil du Québec ne nous permet pas d'en arriver à une autre conclusion. »

La solidarité doit donc être clairement prévue au contrat de bail. Cette mention ne se retrouve actuellement pas dans le formulaire de bail. Si vous ne l'ajoutez pas, l'obligation de vos locataires est donc conjointe (à moins qu'ils ne soient mariés ou unis civilement), c'est-à-dire que chacun est responsable jusqu'à concurrence de sa part. À titre d'exemple, si le montant du loyer est de 800\$ et que vous avez deux locataires, chacun d'eux pourrait normalement être tenu de payer au propriétaire sa moitié, donc 400\$. Si par ailleurs vous ajoutez la mention de soli-

Qu'est-ce que la solidarité?

What is solidarity?



darité, un seul des deux locataires pourrait être tenu au paiement total de la somme, soit 800\$.

Il ne faut toutefois pas se méprendre, car le locateur a le droit de demander la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, donc si le locateur n'a pas en main le montant total du loyer après ce délai. Même si l'un des deux a payé sa part, le manquement de l'autre pourrait engendrer alors une conséquence pour tous les locataires et occupants, soit la résiliation du bail et l'éviction.

Les conséquences du manquement d'un seul des locataires, qu'ils soient conjoints ou solidaires, se fera alors pour tous dans cette situation. La réclamation des sommes dues, par contre, si les locataires ne sont pas solidairement responsables, ne peut alors se faire qu'au niveau de la personne en défaut, ou si les deux locataires sont en défaut, 50% chez l'un et 50% chez l'autre, ce qui multiplie les démarches de recouvrement.

Voici la clause proposée par votre association à ajouter dans tous vos baux concernant la solidarité: «Les locataires sont tenus solidairement responsables de toutes les obligations découlant de ce bail».

Notez que dans le Projet de règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires,

le formulaire de bail proposé, dont la date d'entrée en vigueur reste à déterminer, prévoit un endroit où on peut cocher si les locataires s'engagent solidairement ou non.

⁽¹⁾ *Dumouchel c Dufour-Tremblay*, 2006 QCCQ.

Solidarity ensures that each one of the debtors (the tenants) can be held separately liable for the entire obligation (rent or other). Under Section 1525 of the Civil Code of Quebec, solidarity between debtors is not presumed.

Here's what a judgment of the Court of Quebec rendered in 2006⁽¹⁾ says on the subject:

"42 However, there is no solidarity between two roommates as to pay-

ment of rent, unless this solidarity was a prerequisite in the lease or in the case of married spouses (Section 397 C.C.P.). It is a joint obligation only.

*44 In the book *Droit Spécialisé des Contrats (Specialist Law of Contracts)*, Me Lamontagne and Me Larochelle wrote (on page 336):*

"If the rent is a sum of money, which is a divisible good, the obligation is divisible, and, in this case, a tenant can not be forced to pay only his share. The strict interpretation of the texts of the Civil Code of Quebec does not allow us to reach a different conclusion."

Solidarity must therefore be clearly specified in the lease contract. This statement is not currently mentioned in the lease form. If you do not add it, the obligation of your tenants is therefore joint (unless they are married or in a civil union), that is to say that everyone is responsible for his portion. For instance, if the amount of the rent is \$800 and you have two tenants, each one of them would normally be required to pay his/her own half to the landlord, \$400 thus. If, however, you also add the mention of solidarity, then only one of the two tenants may be required to pay the total sum of \$800.

However, do not be mistaken, because the landlord has the right to request the termination of the

Suite à la page 14

Avantages exclusifs offerts aux membres de l'APQ

10% DE RABAIS
sur présentation de la carte de membre

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

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

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



Pour plus d'information visitez : www.baindepot.com

BainDépôt



**SALON NATIONAL DE
L'HABITATION**

CAHIER SPÉCIAL

ÊTES-VOUS PRÊTS POUR LA PÉRIODE DE LOCATION?

LES DÉLAIS ET MODES DE TRANSMISSION DES AVIS DE MODIFICATION DU BAIL



DELAYS AND MODE OF TRANSMISSION OF A NOTICE OF LEASE

Les délais pour modifier un bail

1. Bail fixe d'un (1) an ou plus :
L'avis doit être donné à l'intérieur d'un délai de trois (3) à six (6) mois.
Exemple : bail d'un an, du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013. L'avis de modification doit être expédié entre le 1er janvier 2013 et le 31 mars 2013.
2. Bail fixe de moins d'un an :
L'avis doit être donné à l'intérieur d'un délai d'un à deux mois.
Exemple : bail de 9 mois, du 1er octobre 2012 au 30 juin 2013. L'avis de modification doit être donné entre le 1er mai 2013 et le 31 mai 2013.
3. Bail verbal à durée indéterminée :
L'avis doit être donné un mois avant et pas plus que deux mois avant.
Exemple : bail verbal, augmentation désirée pour le 1er septembre 2013. L'avis doit être donné entre le 1er juillet et le 31 juillet 2013.
Si une augmentation est prévue pour le 1er juillet 2013, entre le 1er mai et le 31 mai 2013.

Les différentes façons de donner l'avis de modification

1. Courrier recommandé.
2. Livraison de main-à-main avec accusé-réception.
3. Livraison de main-à-main avec un témoin.
4. Livraison par le concierge avec accusé-réception.
5. Livraison par huissier donnée à une personne raisonnable : non validité de la livraison sous l'huis de la porte ou dans la boîte aux lettres.

Le délai du locataire pour répondre à l'avis donné

1. Vérification de la réception de l'avis sur le site de Postes Canada.
2. Un mois de la réception pour refuser.
3. Un mois de la réception pour aviser le locateur de son intention de quitter.

Le délai du locateur pour demander la fixation du loyer

1. Le locateur doit s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus pour faire fixer le loyer.
2. Si le locateur omet de faire une demande de fixation du loyer à la Régie du logement, le bail est renouvelable automatiquement sans augmentation du loyer.

Note : n'oubliez pas d'utiliser la version améliorée du fichier APQ de calcul et d'envoi des avis de modification au bail le plus simple disponible. Pour obtenir ce fichier gratuitement, il faut communiquer au 1-888-382-9670 ou visiter le site www.apq.org

Note: Do not forget to use the upgraded version of the APQ calculation and sending of notices of modification of the simplest available lease file. To get this file for free, you should contact 1-888-382-9670 or visit www.apq.org

The delays to change a lease

1. Fixed lease of one (1) year or more:
*The notice must be given within a period of three (3) to six (6) months.
Example: a one-year lease from 1 July 2012 to 30 June 2013. The notice of modification must be sent between 1 January 2013 and 31 March 2013.*
2. A fixed lease of less than a year:
*The notice must be given within a period of one to two months.
Example: Lease of nine months from 1 October 2012 to 30 June 2013. The notice of modification must be given between 1 May 2013 and 31 May 2013.*
3. Oral lease for an indefinite period:
*The notice must be given one month before and not more than two months before.
Example: oral lease, desired increase for September 1, 2013. The notice must be given between 1 July and 31 July 2013.
If an increase is scheduled for July 1, 2013, between 1 May and 31 May 2013.*

Different ways to forward a notice of modification

1. Registered mail
2. Delivery of hand-to-hand with acknowledgment
3. Delivery of hand-to-hand with a witness
4. Delivery by the manager with acknowledgment
5. Delivery by bailiff given to a reasonable person: invalidity of delivery under the door or in the mailbox.

Time at the disposal of the tenant to respond to the notice

1. Verification of receipt of the notice on the Canada Post website
2. One month of the receipt to refuse
3. One month of the receipt to notify the landlord of one's intention to leave.

Time at the disposal of the landlord to ask for setting of the rent

1. The landlord must apply to the Court within one month of receipt of the notice of refusal to set the rent.
2. If the landlord fails to make a request for a setting of the rent to the Régie du logement, the lease is automatically renewed with no increase in rent.



Gestion immobilière

- Copropriété
 - » Syndicats existants de toutes tailles
 - » Service aux constructeurs
- Multi-logements
- Commercial et industriel

Using a PC, an iPad or ANDROID? No problem!

Suite de la page 4

We all know the importance of taking the time to check both the ability to pay as well as the behaviour of a prospective tenant. It is now easier and more efficient with the APQ!

1. Have the tenant fill out and sign the APQ rental offer;

2. Scan or take a picture of the rental offer;

3. Go to files.apq.com, click Browse and select the file in the rental offers, and click Download and complete the form.

You will receive an email confirmation of your request and a link that will allow you to see in real time the progress of your application on your iPad, Android or your PC!

In real time, you will be able to see if we could talk with the employer and the owner!

WHAT ARE THE DELAYS?

Naturally, the credit office is the fastest and the most easily available in a few minutes' time. Although useful, it is in our view insufficient to make such an important decision. One must also take the time to check the applicant's antecedents

at the Régie du logement, his/her civil and criminal records, which will take one business day. Then one must take the time to communicate with the employer and the owner of the property to confirm what was said to you and complete the process. That takes a little longer because we can rarely reach these interveners at the earliest opportunity. The fact that we are the only ones in the market to be open on evenings and weekends allows us to be more effective! In addition, at the very moment that we receive information you can view it instantaneously by using the link that was sent to you by email at the beginning of your evaluation.

We are open on evenings and weekends to better assist you, which speaks volumes about our dedication to you. So, you can talk to us on:

Monday: from 8:30 a.m. till midnight

Tuesday: from 8:30 a.m. till midnight

Wednesday: from 8:30 a.m. till midnight

Thursday: from 8:30 a.m. till midnight

Friday: from 8:30 a.m. till midnight

Saturday: from 9:00 a.m. to 5:00 p.m.

Sunday: from 9:00 a.m. to 5:00 p.m.

L'APQ avec vous depuis 30 ans

C'est avec une immense fierté que nous soulignons cette année le 30ième anniversaire de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ). En effet, depuis 1984 l'APQ bénéficie de votre appui et nous vous en remercions.

Que de choses en 30 ans, l'évolution du marché a certes pu garder les propriétaires d'immeubles éveillés ! Les variations des taux de vacances,

des taux d'intérêts, les différentes lois et règlements qui régissent nos immeubles et les relations avec nos locataires.

Notre mandat a certainement pris de l'ampleur au fil des ans. À la représentation des intérêts des propriétaires d'immeubles auprès des élus et des médias se sont ajoutés les évaluations de locataires, la publication d'un journal, les conseils juridiques fournis par une équipe de professionnels membres d'un ordre professionnel, un logiciel intelligent et des services internet à la fine pointe de la technologie, le tout couronné par une série de partenaires offrant des services professionnels à des taux avantageux.

Loin de nous asseoir sur nos lauriers, nous pourrions ensemble faire de 2014 une année exceptionnelle pour souligner notre 30ième anniversaire.

Merci de votre confiance et de votre appui

Martin A. Messier, Président





Service à la clientèle et enquêtes
7j/7 et heures étendues :
jusqu'à minuit en semaine !

Enquêtes de crédit -
pré-location

Rabais jusqu'à -35%

Conférences

Journal Le
Propriétaire

Consultations
juridiques gratuites

Trousse APQ du
propriétaire

888-382-9670 - info@apq.org
ww.apq.org



Les capsules de Baillus

Capsule sur l'augmentation de loyer : Les immeubles de moins de 5 ans

Capsule on rent increase: Buildings less than 5 years old

La majorité des propriétaires savent que la Régie du logement encadre les taux d'augmentation de loyer au Québec et elle est aussi le forum obligatoire lorsque les propriétaires et locataires ne s'entendent pas sur l'augmentation proposée. Est-ce que c'est une règle absolue? NON, il existe une exception lorsque l'immeuble a moins de 5 ans.

En effet, l'article 1955 du Code civil du Québec mentionne que les parties ne peuvent pas faire fixer le loyer par la Régie du logement pour les immeubles neufs de moins de 5 ans si le propriétaire a rempli les cases appropriées dans la section F du bail.

Lorsque les informations sont correctement inscrites au bail, le locataire n'a que deux choix quand il reçoit son avis d'augmentation: soit il l'accepte, soit il quitte le logement. Par contre, si le propriétaire procède à une augmentation de plusieurs centaines de dollars et qui dépasse largement la moyenne des loyers équivalents dans le secteur, la Régie du logement pourrait consi-

dérer cette augmentation abusive et l'annuler. Baillus vous suggère donc de ne pas négliger cette opportunité qui peut vous permettre d'ajuster le prix du loyer afin de vous assurer que votre immeuble sera rentable.

Most owners know that the Régie du logement determines the rates of increase of rent in Quebec and it is also the mandatory forum when landlords and tenants can not agree on the proposed increase. Is it an absolute rule? NO, there is an exception when the building is less than 5 years old.

Indeed, Section 1955 of the Civil Code of Quebec states that the parties can not have the rent set by the Régie du logement for new buildings less than 5 years old if the owner has completed the appropriate boxes in Section F of the lease.

When the information is correctly entered in the lease, the tenant has only two choices when he receives the notice of increase: either he accepts it or he leaves the housing.

However, if the owner makes an increase of several hundreds of dollars which far exceeds the average of equivalent rents in the sector, the



Régie du logement may consider this increase unfair and cancel it. Baillus suggests therefore that you should not overlook this opportunity which can allow you to adjust the price of the rent to ensure that your property will be profitable.



Gisèle Auger
Courtier immobilier agréé
Cell. : 514-703-4159

Mathieu Leclerc
Courtier immobilier
Cell. : 514-813-5707


MULTI IMMO
Agence immobilière

23 de l'Alcazar
Blainville (Qc)
J7B 1R4
Bur. : 514-703-4159
Fax. : 450-430-8593
info@multiimmo.ca
www.multiimmo.ca

Capsule nouveau locataire : La divulgation obligatoire des loyers passés

Capsule new tenant: Mandatory disclosure of past rents

Lorsqu'il est temps de signer un bail avec un nouveau locataire, l'article 1950 du Code civil du Québec impose au propriétaire de divulguer à ce locataire le loyer le plus bas payé par l'ancien locataire dans la dernière année précédant la signature du bail.

Ce n'est donc pas le loyer actuel qu'il faut considérer mais celui d'il y a un an. Par exemple, s'il y a signature du bail le 17 mars 2014, on prend en compte le loyer payé au 17 mars 2013. Baillus vous donne donc les différents délais et les conséquences de cette obligation. 1- Le propriétaire divulgue le montant exact : le locataire a 10 jours de la signature du bail pour faire fixer son loyer à la Régie du logement. 2- Le propriétaire n'inscrit aucun montant : Le locataire a 2 mois du début du bail pour faire refixer son loyer à la

Régie du logement. 3- Le propriétaire divulgue un faux montant: Le locataire peut faire refixer son loyer dans les 2 mois de la connaissance de ce fait. Il peut aussi demander des dommages et intérêts. Sachez que même s'il est d'accord le locataire ne peut pas renoncer à ce droit même par écrit.

— — — — —
When it is time to sign a lease with a new tenant Section 1950 of the Civil Code of Quebec requires the owner to disclose to the lessee the lowest rent paid by the previous tenant in the last year before the signing of lease.

It is therefore not the current rent that should be considered but the one of a year ago. For instance, if a lease will be signed on March 17, 2014, the

rent paid on March 17, 2013 will be taken into account.

So, Baillus will give you the different deadlines and the consequences of this obligation.

1 - The owner discloses the exact amount: the tenant has 10 days time from the signing of the lease to have his rent determined at the Régie du logement.

2 - The owner does not register an amount: the tenant has two months time from the beginning of the lease to have his rent reset at the Régie du logement.

3 - The owner discloses a false amount: the tenant can have his rent reset within two months knowing of this fact. He may also seek damages. You should know that even if he agrees the tenant can not waive this right, even not in writing.

Suite de la page 2 : 30th

effectively manage their buildings.

On top of:

- *The investigation agency that provides more information than any other association: time-table respected, 7 days per week for inquiries dealt with and until midnight during the week, details of all the judgments rendered by the Régie du logement, criminal or civil files...*
- *Free unlimited legal advice provided by lawyers and notaries recognized in the field;*
- *Our conferences;*
- *Our discounts.*

The Association of Quebec Landlords (APQ) has never ceased to play a key role in government claims related to housing: whether it is to give its comments, its recommendations in the study of bills, of many meetings with MNAs, ministers, with the President of the Régie ...

It is thanks to your support that we can hope to obtain a reform of the rental housing sector.

Suite de la page 10 : Solidarité

lease if the tenant is in arrears for more than three weeks with payment of the rent, thus, if the landlord does not have in his hand the total amount of the rent after this delay. Even if one of them has paid his part, the failure of the other could then generate a consequence for all the tenants and occupants, that is to say the termination of the lease and eviction.

The consequences of failure of only one of the tenants, whether joint or several, will be felt by everyone in this situation. The claim of money owed, however, if the tenants are not severally liable, can then not be made but at the level of the person at fault, or if both tenants are in default, 50% in one and 50% in the other, which increases the recovery steps that must be taken.

Here's the clause proposed by your association to add in all of your leases on solidarity: "Tenants are jointly and severally liable for all obligations under the lease."

Note that in the Draft Regulation

to amend the Regulation respecting mandatory lease forms, the proposed lease form, of which the date of entry into force remains to be determined, provides a place where you can check if the tenants take responsibility jointly or not.

(1) Dumouchel vs. Dufour-Tremblay, 2006 QCCQ.



30 ans

VENEZ NOMBREUX NOUS VOIR, NOUS SERONS AU KIOSQUE 540.

EN PLUS, VOUS POURREZ ASSISTER À L'UNE DE NOS CONFÉRENCES DONNÉES DANS LE CADRE DES CONFÉRENCES OFFERTES PAR LE SALON.

- SAMEDI 8 MARS : 11H (ME LEBEAU) LA LOCATION D'UN CONDO

- LUNDI 10 MARS : 17H (ME SOUCY) LA VÉRIFICATION DES BAUX AVANT L'ACHAT D'UN IMMEUBLE

- MERCREDI 12 MARS : 17H (ME REED) L'ÉVALUATION D'UN POTENTIEL LOCATAIRE

- DIMANCHE 16 MARS 16H (ME LAPOINTE) DROITS ET OBLIGATIONS LORS DE L'ACHAT D'UN IMMEUBLE À REVENUS: DES VÉRIFICATIONS S'IMPOSENT!

POUR Y ASSISTER VOUS DEVEZ VOUS RENDRE AU THÉÂTRE REMAX, UN LIEU PRIVILÉGIÉ POUR ASSISTER À NOS CONFÉRENCES QUOTIDIENNES DIVERSIFIÉES ET APPRENDRE TRUCS ET ASTUCES DE LA PART DE NOS NOMBREUX EXPERTS.



suivre mes appels
 .com

INFORMEZ-VOUS
 sur notre nouveau
 système révolutionnaire
 par téléphone au
 1 866 559 5169
 ou sur le site Internet
 www.suivremesappels.com

Association des Propriétaires du Québec (APQ): le retard du compte de taxes à Montréal n'affecte pas que les locataires mais les propriétaires de logements locatifs aussi

The one-month delay in the sending out of the property tax bill by the City of Montreal has consequences on the notices of rent increase

Le retard d'un mois dans l'envoi des taxes foncières par la Ville de Montréal a des conséquences sur les avis d'augmentation de loyer.

«Les variations des comptes de taxes foncières, scolaires et les assurances, selon le formulaire de calcul émis chaque année par la Régie du logement, sont imputables aux locataires. C'est-à-dire pour l'année 2014, il faudra calculer la différence entre l'année 2013 et le compte de taxes à recevoir pour 2014.» selon Martin Messier président de l'APQ

L'administration du maire M. Coderre a présenté ce matin son budget 2014, et la Ville de Montréal prévoit l'adopter cet après-midi. Ainsi les propriétaires ont une idée des augmentations à prévoir en 2014 et les locataires ont accès à la même information.

«L'augmentation présentée ce matin sera de 2,8% du compte de taxes pour la Ville de Montréal alors que la Régie du logement impose un maigre taux de 0,8% aux propriétaires d'immeubles de logements. En plus, le propriétaire doit augmenter le prix du loyer et percevoir ces taxes auprès de locataires! !» selon l'APQ

«Il faut rappeler que tout ce qui n'est pas réclamé lors de l'augmentation sera perdu. Les propriétaires doivent augmenter les loyers dès cette année, l'an prochain il sera trop tard.» selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ).

Les proprios meilleurs que la Ville de Montréal?

L'Association des Propriétaires

du Québec (APQ) ne comprend pas comment on peut demander aux propriétaires de ne hausser les loyers que de 0,8% alors qu'une institution comme la Ville de Montréal ne réussit pas à le faire. Ils ont à leurs moyens des ingénieurs, des gestionnaires, des analystes... Comment peuvent-ils ne pas trouver de solutions alors qu'une hausse inférieure est imposée pour les propriétaires de logements?

«Est-ce deux poids deux mesures? Toute entreprise, toute ville peut augmenter ses tarifs comme elle le veut mais un propriétaire doit vivre avec une méthode désuète» cette situation est tout simplement inacceptable et doit être corrigée sans délai, estime Martin Messier le président de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ).

The delay of the tax bill in Montreal does not only affect the tenants but also the owners of rental housing "Changes in property tax, school and insurance bills are, according to the calculation form issued annually by the Régie du logement, chargeable to the tenants. That is to say, for the year 2014, one will have to calculate the difference between the year 2013 and the income tax bill receivable in 2014," says Martin Messier, President of the APQ.

The administration of Mayor Mr. Coderre has introduced this morning its 2014 budget, and the City of Montreal planned to adopt it in the afternoon. Consequently, the owners will have an idea about the increases to expect in 2014. And the tenants have access to the same information.

Suite à la page 24



www.recherchedelogement.com

RechercheDeLogement est un site d'annonces classées en immobilier.

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

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

vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.



CATÉGORIES

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

1. ACRYLIQUE

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

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

2. AGENCE DE LOCATION

Agence de location Claudya Généreux
Courtier Immobilier, RE/MAX Alliance
Tél.: (438) 381-9533
claudya.genereux@gmail.com
www.claudyagenereux.com

- Service de location d'appartements/propriétés
- Région de Montréal
- Banque de locataires
- Publicité et affichages régulier dans divers médias
- Disponible 7 jours sur 7
- Prise en charge complète, de l'affichage, enquête de crédit, jusqu'à la signature du bail
- Service personnalisé incomparable
- La satisfaction de nos clients est notre priorité
- Claudya Généreux, un engagement entier pour votre tranquillité d'esprit !

Josué (Joshua) Ponce
Tél.: (514) 622-3314

locationponce@hotmail.com

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

WILLIAM CONTE POUR WILLIAM CONTE INC.
Courtier Immobilier, Groupe Sutton Synergie de l'Est Inc.
Tel : (514) 894-2000
wconte@sutton.com

- Service professionnel de location de logement
- Résidentiel et commercial
- Ile de Montreal, Laval et Rive Nord
- On s'occupe de a a z, placer les annonces, prise de rendez vous, faire les visites, enquête complète sur l'application et rédaction du bail + annexes nécessaires
- affiches des annonces sur plus de 20 sites internet plus sur notre site www.louemontreal.ca
- Service de réponses 24heures 7 jours sur 7

3. ANALYSE DE SOL

Physis Environnement Inc.
François Munger, chimiste
chargé de projets
Tél.: (514) 516-2255

info@physisenvironnement.com
www.physisenvironnement.com

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

4. ANNONCES DE LOCATION

Recherchedelogement.com
www.recherchedelogement.com

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

5. APPAREILS MÉNAGERS

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

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

6. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix
5500 rue Chapleau Montréal, Qc
Tél.: (514) 522-5562
www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com

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

7. ASSURANCES

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

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

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

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

Services financiers Chalifoux
Mathieu Chalifoux, Conseiller en sécurité financière

Tél.: (514) 622-9996
mathieu@sfchalifoux.ca
www.sfchalifoux.ca

- Assurance partnership
- Assurance prêt commercial
- Assurance collective (10 employés et +)
- Bonification, patrimoine et succession
- Compagnie de gestion, stratégie fiscale
- 15 assureurs vies membres Assuris

8. 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.

9. BAIGNOIRES

Bain Miracle Montréal
Tél.: (514) 522-3737
bainmiracle.montreal@live.fr
www.bainmiracle.ca

- Revêtements acrylique pour baignoires,

- murs, douches
- Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés
- Prix compétitifs
- Escomptes aux membres de l'APQ

10. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc
Claude Lacasse, Propriétaire
Tél.: (514) 365-9630
Autre: (514) 773-9630
clacasse@fibrobalcon.com
www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium
- Plancher et marches en fibre de verre
- Escaliers en aluminium
- Rampes en aluminium

Jules Gagné Métal inc.
Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com

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

Structures Métalliques Breton Inc
Sébastien Breton, Président

Tél.: (514) 508-3989
Cell.: (514) 299-1470

- structuresmetalliquesbreton@hotmail.com
www.facebook/structuresmetalliquesbreton
- Soudure
- Métaux ouvrés
- Structure
- Escaliers
- Balcon
- Licence RBQ : 5606-6525-01

11. BÉTON

Alliance - Fissure de Béton Inc
Tél.: (514) 843-7466
www.fissuredebetonalliance.com

- RBQ 8361-2424-01
- Réparation de fissures (Injection)
- Drain français
- Imperméabilisation
- Pose de margelle
- Mini-excavation
- 10% de rabais aux membres APQ

Fissures-Rénove-inc
(514) 820-0877 RBQ-8350-2708-39
fissures-renove-inc@hotmail.com
www.fissures-renove.com

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

12. CHAUFFE-EAU

HydroSolution
Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes
Tél.: (514) 326-0606 poste 4230
Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230
Cell.: (514) 705-2142
fondrejchak@hydrosolution.com
www.infoh.com

- Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec
- Vente / Location / Réparation
- Service 24/7
- Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

Leapro
Tél.: 514-707-7474 (24h)

vente@leapro.ca
www.leapro.ca

- Spécialiste pour les chauffe-eau
- Une qualité insurpassée
- Des produits hautement performants et bons pour l'environnement

13. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée
Petro-Canada JEL
Tél.: (514) 493-2900
1-888-335-0335
www.josephelie.com

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

MST Climatisation
525 Boul Ford, Suite 100, Chateauguay (Québec) J6J 4Z2
Téléphone : (514) 250-1678
Email : info@mst-clim.com

- Compagnie en Climatisation, chauffage, ventilation
- Conversion de système, nettoyage de conduit
- Couvre toute la région métropolitaine
- Membre : RBQ, Cetaf, APCHQ

14. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction GS BOLDUC Inc.
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
duclob51@hotmail.com

- Rénovation générale, résidentielle, commerciale
- Nettoyage après le sinistre (feu, eau)
- Plafonds suspendu insonorisant, salle de bain, plancher, balcon, rampe, gypse, joint
- Service de démolition intérieur, extérieur.

Construction et Rénovation Marmel Inc
Mario Villeneuve, Propriétaire
Tél.: (514) 432-7845
Autre : (514) 377-4780
marmelreno@hotmail.com

- Menuiserie
- Rénovation
- Portes et fenêtres
- Peinture
- Céramique, Planchers de toute genre
- RBQ : 5603-5157-01
- NEQ : 1164645138

Construction Seni inc.
Entrepreneur général
514-863-5722
450-759-0263

- Constructions Neuves
- Rénovation Résidentiel et commercial
- Balcons en fibre de verre et en planche
- Rénovation après sinistre
- Cuisine et salle de bain

Dupré Construction inc
Maxime Dupré
Tél: (514) 266-4692

- dupre_construction@hotmail.com
- Résidentiel / Commercial / Industriel
 - Rénovation générale
 - Charpente / Toiture / Maçonnerie
 - Condo / Maison neuve
 - 10% de rabais pour les membres
 - RBQ 5629-6767-01

Gestion D & R Poirier Inc
Daniel Poirier
Tél.: (450) 763-2158
Cell.: (514) 269-9115
drpoirier@videotron.ca

- Résidentiel, Commercial
- Système intérieur
- Démolition
- Adaptation
- Décontamination amiante
- RBQ 8273-8444-27

Les Rénovations Ray Angers Inc.
À votre service depuis 1981
Tél : 514-351-9760
ray.angers.info@videotron.ca

- Commercial et résidentiel
- Portes, porte patio et fenêtres
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Spécialiste en Fenestration et Rénovations intérieur

Reno-Construct Lessard S. Inc
Tél.: (514) 712-6096
internul@videotron.ca

- Rénovation intérieur
- Cuisine
- Salle de bain
- Sous-sol

15. COURTIERS IMMOBILIERS

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

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

Groupe Sutton Centre Ouest Inc
Benoit Beaudoin, Ctr. Imm. Com.
Tél.: (514) 483-5800
Autre : (514) 260-7337
benoitbeaudoin@videotron.ca

- Spécialité 6 logements et +
- Analyse de rentabilité
- Évaluation valeur marchande
- Service professionnel

Multi Immo Gisèle Auger
Gisèle Auger - Courtier immobilier agréé
Tél.: (514) 703-4159
Autre : (514) 813-5707
info@multiimmo.ca
www.multiimmo.ca

- Vente - Achat
- Champs d'expertise : Immeubles à revenus
- Professionnalisme

- Service clé en main

16. COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.
Marc Quenneville, représentant
Tél.: (450) 966-6166
Sans frais: 1-800-341-1443
info@couvertureslachenaie.com

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

Excellente Toiture
235, Médard-Hébert, La Prairie
Tél.: (450) 445-6209
(514) 569-8841

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

René Perron Ltée
9150 Pascal Gagnon,
St-Léonard, HIP 2X4
Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102
info@perroncouvreurs.com
www.perroncouvreurs.com
Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012 et 2013

- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs Perron
- L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
- Résidentiel, Commercial, Industriel.
- Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
- Prix compétitif et remise de garantie
- RBQ: 1117-5833-85

COUVREUR C.S.G. INC.
Stephane Gauthier
750, rue Sicard
Mascouche (Québec) J7K 3G5
Tel:(514) 239-2667 Fax: (450) 417-1115
couvreurcsg@videotron.ca
www.couvreurcsg.com
- R.B.Q. 8280 1986-13

Toiture Nouvelle Génération
Tél: (514) 653-2721
Gatineau - Ottawa 819-779-7844
toiturengeneration@yahoo.ca
- Spécialiste en toit blanc TPO
- Bardeaux de fibre de verre pour les secteurs résidentiel, commercial et industriel.
Rabais de 7 % pour les membres
RBQ:8328-2517-06

Toitures PME Inc
Pascal Hogue, président-associé
14519 Joseph-Marc-Vermette
Mirabel (QC) J7J 1X2
Téléphone : (450) 430-3663
Télécopieur : (450) 430-3956
Cellulaire : (514) 882-2811
pascalhogue@toiturespme.com
www.toiturespme.com

- Toitures de tout genre
- Service 7 jours / 7
- 30 ans d'expérience
- RBQ 5605-2954-01

UVQ Inc.
Entrepreneur général / couvreur
2015, Belanger est, suite 5,
Montréal Qc H2G 1B9
Tel: (514) 916-9150

Uvqcom@yahoo.com
Uvq.com

- Membranes Elastomère
- Membranes auto-collantes
- Bardeaux
- Résidentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
- RBQ : 5658-0004-01

17. DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente
Tél.: (514) 773-9687
Autre : (514) 232-7391
Courriel : stm1@videotron.ca
www.strottiermaintenance.ca

- Gestion de Projet
- Décontamination
- Test de sol
- Enlèvement de réservoir
- Pompage

18. DÉTECTIVE PRIVÉ

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

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

19. DRAINAGE

Drainage Québécois
Robert Béland
Tel: (514) 644-1616
Urgence: (514) 981-2824
drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

20. ÉBÉNISTERIE

Ébénisterie des Moulins Inc.
Michel Roberge, Président
Tél.: (450) 941-0777
Cell.: (514) 742-2032
info@edesmoulins.com
www.edesmoulins.com

- Meubles sur mesure
- Meubles intégrés
- Travaux de restauration (Patrimoine)
- Gravure sur Pierre
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- RBQ 5663-8372-01

21. ÉLECTRICITÉ

Akom Electrique
Tél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Les Installations électriques J.P. Inc
Tél.: (514) 591-5400

- Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec
- Installation, entretien, rénovation



- Spécialiste en conversion de chauffage (gaz/mazout pour électrique)
- Panneaux pour fusibles à disjoncteurs
- Entrées électriques, Intercom,...
Licence RBQ 5617-9906
Estimation gratuite

Michel Guimont Entrepreneur Électricien Ltée

Michel Guimont, Président
514-389-9534
888-389-9535

reception@michelguimont.com
www.michelguimont.com

Entrepreneur électricien offrant un service de qualité supérieur depuis 30 ans
RBQ 2206-6278-31

RJR Électrique Inc

Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial

- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien

- Entrée électrique

- Projets clés en main / Rénovation

N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!

22. ÉVALUATEURS

Évaluation Immobilière

Michel Brassard Évaluateur Agréé

Tél.: (450) 966-6284

(450) 966-9148

michelbrassard2000@hotmail.com

- Secteur Rive Nord, Laurentides, Lanaudière

- Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

Bourassa Jodoin Inc

Groupe d'évaluateurs immobiliers

Élaine St-Denis É.A. A.C.C.I. C.P.T.A.

Tél.: (514) 522-1515

Courriel : info@bourassajodoin.com

www.bourassajodoin.com

- Résidentiel, commercial, industriel

- Valeur marchande

- Valeur fiscale

- Valeur assurable

- Contestation municipale

- Valeur locative

- Terrain vacant

23. EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire

3701 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél.: (514) 737-4615

Fax: (514) 737-7475

abc.alex@bellnet.ca

www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

- Résidentiel, commercial, industriel

- Avantages aux membres de l'APQ

Total Extermination

Pascal Rock

Tél.: (514) 250-9644

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel

- Commercial

- Industriel

24. FENÊTRES

Basco Désembuage

Michelle Del Borrello

Tél.: (514) 806-2423

- Services de réparation et restauration de portes et fenêtres

- Nos experts qualifiés se feront un plaisir de faire une évaluation gratuite de votre problème afin de vous offrir la meilleure des solutions possibles.

25. FINANCEMENT ALTERNATIF

Gestion Cedma

Jocelyn Grégoire

Tél.: (450) 443-3225

Autre: (514) 743-5118

info@gestioncedma.com

www.gestioncedma.com

- Spécialiste Multi-plex

- Achat / Refinancement

- Remplace balance de vente

- Travaux d'urgence

- Solution créative

26. GÉNÉRATRICE (ENTRETIEN)

Lagden Équipements & Services Ltée

Tél.: (514) 333-8383 ext 223

glenn@lagden.com

www.lagden.com

- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures

- KOHLER

27. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères

- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.

- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.

- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

28. GESTION IMMOBILIÈRE

Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)

Robert Beaulieu

Tél.: (514) 384-0624

info@gia.ca Web: gia.ca

- Services: vérification; gestion & conseils

- Tranquillité et rendement assurés

- Court / long terme, Montréal et environs

- Une gestion de haut niveau (1992)

- 1st class service since 1992 !

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques

- Préparation et l'inscription d'hypothèque légale

- Banque de jugements pertinents, cours de formation

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété

- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée

- Des expertises en matière de gestion immobilière, que ce soit un immeuble en copropriété, en logements locatifs, en logements multiples ou en espaces commerciaux
- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

Gestion Gecam Inc

Tél.: (514) 736-1279

Courriel : info@gecam.ca

www.gecam.ca

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

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

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

- Services personnalisés. Rapports mensuel (Hopem.)

- Services comptables disponibles.

- Financement de court terme, « bridge loans »

29. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuisiers@bellnet.ca

- Signification de tous vos documents

- Reprise de possession (Éviction)

- Exécution de vos jugements

- Service de répartition pour la Province de Québec

- Prise de constat d'état des lieux

- Saisie

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 Joliette Beauharnois

- Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province

- Service 24 heures, 7 jours sur 7

- Signification, saisie, vente et constat

- En matière de la Régie du logement

Notre mission, votre satisfaction!

30. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour

Planificateur financier

Louis Robert

Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans

- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ

- Règlement de succession

- Fiducie familiale

- Analyse de placements

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?

- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

31. IMPRESSION

PG Impression

Patrick Gléveau

Tél.: (514) - 647 -2128

Courriel : gleveaup@videotron.ca

- Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encres pour imprimantes

32. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

T.: (450) 444-7141 F.: (450) 984-1741

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure

- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation

- Cellulose haute densité, uréthane giclée

- Mur mitoyen, plancher, plafond

- Produit écologique

- Résidentiel et commercial

ATCQ: A03-12171; RBQ:8271-1706-08

33. INSPECTION

BEI inc.

Daniel Fortier, Vice-Président

Tél.: (450) 907-7111

Autre : (514) 895-9704

dfortier@bei-inspection.com

www.bei-inspection.com

- Première entreprise indépendante au Québec à offrir ses services en inspections d'espaces locatifs de toutes sortes

- Visite au premier jour, retour en fin de bail & des rapports comparatifs

- Pour une location sans souci, un constat d'état des lieux à l'appui

34. INSPECTEURS BÂTIMENTS

ABMulti-Inspections Inc.

Téléphone : 1-855-905-2020

450-905-2020

Abmulti-inspections@videotron.ca

www.multi-inspections.com

- Pré-achat / Pré-vente

- Diagnostic de vice

- Inspection préventive

- Thermographie

- Gérance de projet / Travaux

- Médiation / Consultation

CIEBQ

Centre d'inspection

et d'expertise en bâtiment
du Québec

René Vincent, Ing, Directeur technique

Tél.: (450) 444-5254

Sans frais : 1-888-844-5254

www.cie bq.com

- Expertise commerciale et résidentielle

- Inspection fin de garantie (5 ans)

- Préachat et fonds de prévoyance

- Témoin expert à la Cour

Inspection DH

Daniel Hunault, Inspecteur certifié

Tél.: (514) 944-2609

Courriel : inspectiondh@gmail.com

www.inspection-dh.reseau411.ca

- Service d'inspection résidentielle, pré-achat, prévente

- Condo, maison unifamiliale, multiplex, chalet

- Rapport complet informatisé livré en 24h
Membre ANIEB

Détenteur d'un certificat national (NHCC)

Tranquillité Préachat inc.

Vincent Jodoin

Tél.: (514) 515-1829

tranquillitepreachat@gmail.com

http://aibq.qc.ca

Service d'inspection en bâtiment

Inspecteur membre AIBQ n. 20532

35. LAVAGE

Connexion

Jessica Pelletier, présidente

Tél.: (514) 233-3217

Autre : (514) 466-0469

jessica@connexion1.com

www.lavage-haute-pression.ca

- Hydrogommage : nettoyage te décapage de surfaces multiples à basse pression, sans produits chimiques
- Lavage à pression à eau chaude de bâtiments, ravalement
- Nettoyage de graffitis, application d'hydrofuge, de scellants anti-graffitis

36. MAÇONNERIE

Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

- Réparation de maçonnerie
 - Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
 - Calfeutrage-scellant à maçonnerie
- RBQ 8256-7942-36

Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras

Téléphone: (514) 963-2435

b.c.masonry@live.ca

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (514) 648-4848

Autre: (450) 652-3466

www.stmaconnerie.com

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

37. NETTOYAGE ET ENTRETIEN

Le Chiffon Doré

Ernesto Williamson

Tél.: (514) 325-0825

Autre tél.: (514) 296-9087

Courriel : info@chiffondore.com

www.chiffondore.com

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

Entretien de Bureau Montréal Inc (MOM)

Montreal Office Maintenance Inc (MOM)

Guy Wainer

Tél.: (514) 439-3666 ex105

guy@ilovemom.ca

www.ilovemom.ca

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

PRO-SEC

Patrick Sevigny, Directeur

Tél.: (514) 725-7747

Courriel : pro-sec@pro-sec.ca

www.pro-sec.ca

- Nettoyage
- Tapis
- Carpettes
- Meubles

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

angegardien19@hotmail.com

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

38. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

Peinture Prestige Plus

Pascal Grimard, président

(514) 836-0686

pascal.grimard@videotron.ca

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

39. PELOUSE

Eco Pelouse / Gestion parasitaire

Guillaume Boutin, Vice-président

514-761-5541

Fax : (514) 600-0767

admin@eco-pelouse.ca

www.eco-pelouse.ca

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

40. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

- Vinyle
- Flottant
- Latte brute
- Pré-vernissés
- Parqueterie

Connexion

Jessica Pelletier, présidente

Tél.: (514) 233-3217

Autre : (514) 466-0469

jessica@connexion1.com

www.connexionbeton.ca

- Revêtement de plancher Epoxy, s'installe sur du béton ou du plywood, haute résistance, antibactérien : planchers de cuisine, espaces communs, garage, marches et balcon
- Peinture intérieure et extérieure

Plancher Newlook

Daniel Houle, P.D.G.

Tél.: (514) 968-7824

Courriel : info@planchernewlook.com

www.planchernewlook.com

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

41. PLOMBERIE

Bain Dépôt

Guy Nadeau

Tél.: (450) 433-4449

(514) 949-2566

guy.nadeau@baindepot.com

www.baindepot.com

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

Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517

Autre: (514) 927-7780

- Plomberie
 - Rénovation
 - Construction
 - Commercial, Industriel, Résidentiel
- RBQ 8338-2929-05

Plomberie Fury Inc

Steve Ienghan, Président

Tél.: (514) 728-9257

Télec.: (514) 728-9258

info@plomberiefury.ca

www.plomberiefury.ca

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

42. PORTES ET FENÊTRES

Astra Fenestration Inc.

Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615

info@astrafenestration.com

www.astrafenestration.com

1100 Pacifique Lachine - 4498 Autoroute Laval Ouest

- Manufacturier de portes et fenêtres PVC
- Aluminium
- Hybride
- Rampes et balcons
- Direct du fabricant

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

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

Télec. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

Vitrierie DVD

Érick Desjardins

514-999-8555

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

43. PRODUITS NETTOYANTS

Wood Wyant Canada Inc.

Michel Lemay, Directeur de District

Tél.: (450) 659-7777 (514)886-7510

michel.lemay@woodwyant.com

www.woodwyant.com

- Expert en solutions de nettoyage
- Produits, équipements

- Distributeur équipements Windsor, Cascades
- Pour industriel, commercial et résidentiel

44. RÉPARATION

Maintenance Canada

Serge Larue, Directeur

Tél.: (514) 946-2036

maintenancescanada@gmail.com

- Spécialité cuisine - Salle de bain
- Service de réparation à domicile
- Plomberie Électricité Menuiserie Plâtre
- Peinture Céramique

45. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

- Forfait VOIX 27,72\$/mois incluant tous les frais mensuels (excluant le forfait données)
 - Forfait DONNÉES 6 Go 30\$/mois
 - Téléphones à partir de 0\$ (entente de 3 ans)
 - Abonnez-vous en ligne
- www.rogersdirect.ca
mot de passe: ROGAPQ13
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

46. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Télec.: (514) 990-0688

ventes@bc-plus.ca

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

47. TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions, entreprise du

groupe CELESTIS INC.

Sébastien Coly, Président, formateur agréé

Tél.: (514) 573-6740

Courriel : scoly@verticalsolutions.ca

- Travaux en hauteur, formation protection chute
- Mise en sécurité de façade, filet de protection
- Entretien, réparation de façades extérieures
- Joints de fenêtres, maçonnerie en hauteur
- Peinture, nettoyage haute-pression, vitres
- Installation d'enseignes et banderoles

48. VENTILATION

Élément Air

Tél.: (514) 262-4142

elementair@videotron.ca

www.elementair.ca

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

Besoin d'un conseil juridique?
888-382-9670, notre service juridique composé d'une équipe polyvalente, compétente et efficace est là pour vous!

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION 2014-2015

2014-2015 HOUSING MARKET OUTLOOK (PROVINCE OF QUEBEC)

Selon les dernières prévisions effectuées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les mises en chantier au Québec totaliseront 38 000 unités en 2014 et 38 800 unités en 2015.

« Le rythme modéré de la croissance de l'économie et de l'emploi pèsera sur la demande de logements, neufs comme existants, cette année et l'an prochain. De plus, le nombre de mises en chantier sera aussi limité par des stocks relativement élevés de logements neufs et existants » selon Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL pour le Québec.

Les mises en chantier de maisons individuelles, qui avaient baissé en 2013, resteront relativement stables au cours des deux prochaines années; elles seront au nombre de 13 200 en 2014 et de 13 400 en 2015. La demande future sera influencée par la croissance modérée de l'emploi, la détente persistante du marché de la revente et la tendance qui favorise les logements collectifs.

Après être redescendu en 2013 à un niveau qui cadre davantage avec les tendances démographiques, le nombre de logements collectifs commencés se stabilisera, lui aussi, cette année et l'an prochain. Ce segment continuera d'être avantagé par ses prix relativement inférieurs à ceux des maisons individuelles neuves. De plus, il profitera du fait que les besoins changent à mesure que la population vieillit et de la tendance à privilégier la densification résidentielle dans les centres urbains.

Cependant, sa croissance sera limitée par une offre relativement élevée de logements neufs et existants, ce qui accroîtra les choix offerts aux acheteurs potentiels. Les mises en chantier de logements collectifs se chiffreront à 24 800 en 2014 et à 25 400 en 2015.

Les ventes de propriétés existantes

recensées par Centris® devraient légèrement augmenter en 2014, à un rythme qui cadre avec la progression modérée de l'emploi. Après s'être quelque peu redressées durant le deuxième semestre de 2013, les reventes poursuivront sur cet élan et seront au nombre de 73 900 cette année. En 2015, les conditions d'achat seront limitées par des taux d'intérêt qui s'annoncent légèrement plus élevés. Malgré tout, 75 000 reventes Centris® seront recensées l'an prochain.

En raison d'une plus faible demande et d'une augmentation de l'offre, les prix des propriétés existantes connaîtront une très faible progression durant l'horizon prévisionnel. Le retour graduel à un marché plus équilibré maintiendra le taux d'accroissement des prix autour de

la barre du 1 %, cette année et l'an prochain. Le prix Centris® moyen s'établira donc à 265 800 \$ en 2014 et à 269 000 \$ en 2015.

According to the latest forecasts conducted by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), Quebec housing starts will amount to 38,000 units in 2014 and 38,800 units in 2015.

«In Quebec, moderate economic and employment growth will limit demand of existing and new homes this year and next. In addition, relatively high inventories of new and existing dwellings will also constrain the number of starts,» said Kevin Hughes, CMHC Regional economist for the province of Quebec.

Following a drop in 2013, starts of single-detached homes will remain relatively stable during the next two years, reaching 13,200 in 2014 and 13,400 in 2015. Future demand will be influenced by moderate employment growth, the continued easing of the resale market, and the trend toward multiple housing.

After coming back down to a level that is more in line with the demographic trends, multiple housing starts will also stabilize this year and next. This market segment will continue to be supported by its relative lower

price in comparison to new single-detached homes. Further growth will be limited by relatively high levels of supply of new and resale housing, which will provide more choice to potential home buyers. Starts of multiple dwellings will be at 24,800 units in 2014 and 25,400 in 2015.

Sales of existing houses recorded by Centris® should increase slightly this year, in line with moderate employment growth. Following a certain rebound in the second half of 2013, resales will continue on this trend and reach the 73,900 level this year. In 2015, buying conditions will be somewhat impeded by anticipated slightly higher interest rates. Nonetheless, 75,000 Centris® resales will be achieved next year.

With lower demand and rising supply, prices of resale homes will post marginal growth during the forecast horizon. A gradual return to more balanced market conditions will keep price growth around the one per cent mark this year and next. As a result, the average price recorded by Centris® will reach \$265,800 this year and \$269,000 in 2015.



**MONTREAL
ECO-PELOUSE**
Traitements écologiques

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

www.eco-pelouse.ca

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



**PERFORMANCE
HYPOTHÉCAIRE**
Agence
Hypothécaire



Luc Vanier
Courtier immobilier agréé
prêt hypothécaire
Téléphone : (514) 571-8533
Télécopieur : (514) 447-2071
Courriel : vanier.luc@gmail.com
site Web www.lucvanier.ca
2572 boul. Daniel-Johnson 2e étage
Laval (Québec) H7T 2R3

POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE
Multi-Logement Achat
Commercial Refinancement
Résidentiel Renouvellement



nettoyage haute pression
Lessard

Unité mobile

francislessard@videotron.ca 514.424.6346

You have chosen to sell your condo and you managed to find a buyer. However, like any discerning buyer, he would want to know more about the co-ownership in which your condo is located. What are the documents and other information one might ask you in the months and weeks prior to the signing of the deed?

Firstly, it is important to note that under Section 1069 of the Civil Code of Quebec, the person who proposes to acquire your condo unit may request from the Syndicate of the co-owners an overview of the common charges due and unpaid in connection with your unit. The law allows the prospective buyer to obtain this information since this Section holds him responsible for payment of all charges unpaid by the seller at the time of the sale. Of course, the buyer would not want having to pay these charges to the Syndicate, therefore the law allows him to know in advance the amount of the unpaid charges.

Under normal circumstances it is the notary taking care of the sale's transaction who will take this into account in the distribution of the sums of money due under the transaction, and it is the notary who will retain these amounts from the proceeds of the sale and who will forward them to the Syndicate in

the days following the signing and publication of the act.

In most cases it is the notary carrying out the transaction who will address this request for information to the Syndicate on behalf of the buyer in the days before the sale. The Syndicate has a time period of fifteen days from reception of the request for further action in providing information about the state of the charges. If the Syndicate (or sometimes its manager) does not respond in time, the buyer can not be held responsible for payment of these outstanding amounts.

It should be noted that, although the prospective buyer can make such a request for information to the Syndicate, this is exceptional and does not allow him to ask the Syndicate to consult or obtain copies of various documents for which the law requires conservation by the Syndicate in its register under Section 1070 of the Civil Code of Quebec. It must be reminded that the registry of co-ownership is kept at the disposal of the co-owners by the Syndicate, and that the prospective buyer, who is not a co-owner in title, may not require the Syndicate to consult.

Since 2012 real-estate brokers use a form entitled "Request for information to the Syndicate of co-owners." This document, of which the form is prescri-

Selling your condominium: you have found a buyer, but what's next?

Me Lebeau



bed by the Organisme d'auto-régulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), allows the co-owner seller to ask the Syndicate of co-owners to answer certain questions about the building and its administration, and authorizes him to disclose such information to a real-estate broker with whom the co-owner has signed a real-estate brokerage contract for the sale of his condominium.

The use of this form is recommended by the OACIQ to its members when they accept a brokerage mandate from a co-owner who wishes to sell his condominium. It should be noted

that this form, which includes the majority of questions usually addressed to the Syndicate of co-ownership by the notary who takes care of the sale in the weeks before the transaction is meant to be presented to the Syndicate for response following the signing of the brokerage contract. In principle, the purpose aimed at by this form is to enable the real-estate broker of the seller to have on hand relevant information and specific documents, even before the co-owner seller has received an offer to purchase.

The use by the real-estate broker of the form of a promise to purchase aimed at a co-ownership prescribed by the OACIQ is mandatory and contains a clause by which the promise to purchase is conditional upon what the proposer may consider and declare himself satisfied with the documents provided by the seller, including the form of information mentioned above.

In addition to the information that will be requested from the Syndicate of co-owners we recommend the co-owner to have in his possession the following documents of which he will be able to give a copy to the one from whom he receives a promise to purchase:

- his latest notice of assessment of condominium fees, as well as that of any special assessment currently in force;
- the latest financial statement sent to the co-owners;
- the copy of the insurance policy of the Syndicate (or the certificate of coverage if he does not have a copy of the full policy);
- a copy of the declaration of co-ownership and the house rules and

Suite à la page 19

PREMIER AU QUÉBEC

BEI Inc.

Bureau Expertise & Inspection

Pour votre tranquillité d'esprit et un constat d'état des lieux réussi!

• Afin d'éviter au terme de la location toutes dépenses excessives de remise en ordre du bien loué ou à louer.

Espaces locatifs

info@bei-inspection.com
T. 450.907.7111 T. Sans frais 1 855.907.7111
9 655, rue Ignace • unit H • Brossard • Qc J4Y 2P3



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

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

Service privilégié aux membres


DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
GABINET DE SERVICES FINANCIERS
3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5
MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous licence par les sociétés affiliées. **Services de courtage offerts par l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.

La vérification des baux avant l'achat d'un immeuble

Verification of leases before buying a building



La vente d'un immeuble n'éteint pas les droits des locataires. Le nouveau propriétaire a envers le locataire, les droits et obligations résultant du bail. Avant l'achat de l'immeuble, l'acheteur doit vérifier les baux des locataires pour savoir l'étendue de ses obligations. Sinon, des surprises

9. Le nouveau locateur doit faire une demande de reprise d'instance ou d'intervention à la Régie du logement.

10. Le nouveau locateur prend à son compte les demandes actives à la Régie du logement par la reprise d'instance.

Il peut y avoir d'autres points selon les situations, n'hésitez pas à prendre contact avec un professionnel pour vous en assurer.

peuvent arriver!

Voici une liste non-exhaustive des points à vérifier :

1. La vente d'un immeuble ne change rien aux obligations des parties au bail du logement.

2. Le nouveau locateur a envers le locataire, les droits et obligation résultant du bail.

3. Le locateur avant la vente doit vérifier les baux des locataires pour connaître l'étendue de ses obligations.

4. Le locateur doit vérifier si des avis d'avis d'augmentation de loyer ont été donnés par le propriétaire actuel.

5. Le locateur doit vérifier si le locateur actuel a reçu des réponses de refus aux avis d'augmentation de loyer.

6. Le locateur doit vérifier si le propriétaire actuel a reçu un avis de non-reconduction de bail.

7. Le locateur doit vérifier si le propriétaire actuel a reçu ou a répondu à un avis de cession de bail.

8. Le locateur doit vérifier s'il existe des dossiers judiciaires, contre le propriétaire actuel, à la Régie du logement.

The sale of a property does not extinguish the rights of the tenants. The new owner has, vis-à-vis the tenant, the rights and obligations resulting from the lease. Before purchasing the property the buyer should check the tenants' leases to determine the extent of her/his obligations. Otherwise surprises can happen!

Here is a non-exhaustive list of things to check:

1. The sale of a property changes nothing about the obligations of the parties to the lease of the housing.

2. The new landlord has, vis-à-vis the tenant, the rights and obligations resulting from the lease.

3. Before selling, the landlord must check the leases of the tenants to know the extent of his obligations.

4. The landlord must verify if notices of rent increase were given by the current owner.

5. The landlord must check if the current owner has received responses of refusal to the notice of rent increase.

NOUVELLE GÉNÉRATION DE REVÊTEMENT EN VINYLE

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

DISPONIBLE AU

Centre du plancher 640
450.491.5655

514.990.1640 / 1 800 661.5655



Entrepôt du plancher Laval
450.669.3362

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

couvreur CSG INC.

10 ans GARANTIE

514.239.2667
ESTIMATION GRATUITE

RABAIS 8% POUR LES MEMBRES APQ

APCHA ASSOCIATION PROVINCIALE DES CONSTRUCTEURS ET MANIPULATEURS DU QUÉBEC INC.

CARLISLE'S SURE-WELD

6. The landlord must verify if the current owner has received a notice of non-renewal of the lease.

7. The landlord must check if the current owner has received or responded to a notice of assignment of the lease.

8. The landlord must verify if there are any criminal records against the current owner at the Régie du logement.

9. The new landlord must request a continuance of suit or action from the Régie du logement.

10. The new landlord takes to his account the active requests to the Régie du logement by the resumption of proceedings.

There may be other issues depending on the situation. Do not hesitate to contact a professional to be sure.

VAPORE

Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...



Nettoyeur-vapeur écologique professionnel

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

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






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 ^e avenue St-Eustache (Québec) J7P 4Z8	• 16 775, Saint-Louis St-Hyacinthe (Québec) J2T 3G4	

Communiquez
avec nous par téléphone au **514.326.1004**
ou par télécopieur au **514.326.8446**
pour en savoir plus!

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

Vous avez des jugements contre vos locataires ? Nous faisons la collection pour vous !

- Rapport informatique pour chaque dossier sur demande;
- Bref d'exécution et de possession, saisie de salaire ou de compte bancaire ; de biens meubles et immeubles;
- Des forfaits en fonction de votre budget.



Pour information, contactez le 514-866-5569 poste 200 ou par courriel à info@immoloi.com

Suite de la page 21 : Selling your condominium: you have found a buyer, but what's next?

their amendments.

It is recommended that the Syndicate of co-ownership prepares itself to provide information, inter alia, on the following topics and questions:

- The current amount of monthly condo fees and the last payment made by the seller, and if there are any unpaid charges.

- The amount of any assessment adopted, or planned by the Syndicate and the payment date thereof.

- The amount accumulated in the emergency fund.

- Does the Syndicate expect an operating deficit or a surplus for the current year?

- Is the Syndicate aware of a procedure, an arbitration or a subpoena against it or against a third party or a co-owner?

- Does the Syndicate have any knowledge of a judgment against it that would be in the process of being carried out?

- Is the Syndicate registered in the Business Registry?

- Does the Syndicate have a comprehensive insurance coverage?

It is important to understand that the responses provided and the portrait of the situation of the Syndicate may change between the time that this information is submitted and the possible date of any offer to purchase or sales transaction. A re-verification may therefore be called for, and the notary taking care of it all will usually address the same issues in the form of a written request to the Syndicate in the weeks before the signing of the sale.

A good recordkeeping of the financial files and of the registry of the Syndicate will greatly help the Syndicate in being able to respond effectively and timely to the questions asked in this form and prepare itself to respond to requests for information that the notary responsible for the transaction sale could address.

For any questions about real-estate, rental and co-ownership law, do not hesitate to contact our team of specialist lawyers in this field.



“The increase presented this morning will be 2.8% of the tax bill for the City of Montreal whereas the Régie du logement imposes a meager rate of 0.8% on residential building owners. Additionally, the owner must increase the rental price and collect these taxes from the tenants!” says the APQ.

“We must remember that everything that is not claimed during the increase will be lost. Property owners should raise rents this year already, because next year it will be too late...”, says the Association of Quebec Landlords (APQ).

Are property owners better than the City of Montreal?

The Association of Quebec Landlords (APQ) does not unders-

tand how one can ask the owners to raise rents only by 0.8 % while an institution such as the City of Montreal is unable to do so itself. They have to their disposition engineers, managers, analysts ...etc. How can they not find solutions while a lower increase was imposed for owners of apartment buildings?



“Is this a double-standard measure? Every business, every city can raise its rates as it sees fit but a property owner must live with an outdated method.

This situation is simply unacceptable and must be corrected without delay,” thinks Martin Messier, President of the Association of Quebec Landlords (APQ).



.Prochaines conférences

LA LOCATION D'UN LOGEMENT
LUNDI LE 17 MARS 2014 À PARTIR DE 19H
(MONTRÉAL)

LES PARTICIPANTS POURRONT APPRENDRE CE QU'IL FAUT FAIRE ET SAVOIR À PARTIR DE L'ANNONCE À LOUER JUSQU'À LA SIGNATURE DU BAIL DE CE LOGEMENT (COMMENT ANNONCER, VISITE, VÉRIFICATIONS, ETC) ET COMMENT LES OUTILS DE L'APQ VOUS ASSISTERONT.

CONFÉRENCE WEB : LA LOCATION D'UN LOGEMENT
18mars 2014 à 19h

LES ASSURANCES, COMMENT ÊTRE BIEN PROTÉGÉ
LUNDI LE 19 MAI 2014 À PARTIR DE 19H (MONTRÉAL)

UNE FORMATION QUI PERMETTRA DE CONNAÎTRE LES RÈGLES À SUIVRE POUR BIEN PROTÉGER NOS IMMEUBLES AVEC DE BONNES ASSURANCES. LE CONFÉRENCIER VERRA À PARLER ENTRE AUTRES DE L'IMPORTANT DE LA RÈGLE PROPORTIONNELLE EN ASSURANCES DE BÂTIMENT, EN PLUS DE PRÉCISER LES BONNES COUVERTURES À PRENDRE AVEC UNE POLICE D'ASSURANCE POUR PROTÉGER AU MAXIMUM SES BIENS..

Places limitées

Réservation requise au **888-382-9670** ou
reservation@apq.org

Payant pour les non-membres

Profitez de l'entente privilège!

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

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

JOSEPH ÉLIE



120 ans

PRODUITS PÉTROLIERS / LUBRIFIANTS
CHAUFFAGE / CLIMATISATION
Division de: Groupe Énergie BDL inc.



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3
Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958
Courriel: info@josephelie.com www.josephelie.com