

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 26, No 10

Octobre 2010

Le Propriétaire

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

pages 19-20

**Les registres de la copropriété –
Le syndicat doit bien constituer ses
dossiers**

**The register of the co-ownership -
The syndicate must keep proper
records**

Me Kevin Lebeau

page 8

Publi-reportage : La thermographie
pour le diagnostic des infiltrations
d'eau

page 9

Lettre ouverte : Embellir la ville
d'Ahuntsic, un choix personnel ou le
droit de la ville.

Toujours en vigueur :

**«Concours APQ : Je paie mon
loyer à temps et je m'envole
vers le Sud !»**

**Tous les détails sur notre site
Internet www.apq.org**



Mieux faire face au froid à plus faible coût

Battling the cold at lower cost

Mot de l'éditeur, page 4

page 3

**RAPPEL – Ouverture du système de chauffage central
REMINDER – Start-up of the central heating system**

Me Jean-Olivier Reed

pages 7-10 -11

**Entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier
Coming into force of the new Real Estate Brokerage Act**

Me Bill Kostopoulos

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

Prochaines formations APO

Le lundi 25 octobre 2010 (Montréal)

Sujet : Vente et négociation

Propriétaires à vos marques, prêt, négociez!

Comment « annoncer » une augmentation de loyer ? Comment je peux présenter mon logement lors de la visite du logement pour favoriser sa location efficacement ? Est-ce que mon annonce est rédigée de la meilleure façon ? Comment négocier de la meilleure façon ? Voilà plusieurs questions que nous nous posons souvent, ou que nous avons certainement avantage à nous poser!

Qui n'a pas dû expliquer une hausse du prix du loyer?

Un expert reconnu en négociation, qui combine une expérience sur le terrain ainsi qu'une formation exceptionnelle partagera avec nous la recette du succès! Ne manquez pas cet événement unique en son genre ! L'APQ est heureuse de vous offrir la chance unique lors de cette occasion spéciale d'entendre des explications et des exemples pratiques pour maîtriser le processus de la vente de l'annonce de votre produit jusqu'à la conclusion!

Inscrivez-vous sur la liste d'attente pour les formations suivantes (Toutes les régions). La formation sera donnée dès que le minimum requis est atteint. Les membres seront alors contactés pour leur donner la date, l'heure et le lieu de la formation :

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

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

Formation sur « la Signature du bail et ses implications »

Comment remplir chaque section du bail et les caractéristiques de chacune. Il sera aussi question du formulaire obligatoire, du règlement d'immeuble, de la solidarité entre les colocataires, du contrat de cautionnement, du loyer le plus bas payé,...

Comment bien gérer une infestation parasitaire :

Les punaises de lit attaquent: préparer votre défense

Les punaises de lit qui sont de plus en plus présentes au Québec nous serviront de sujet de départ pour discuter et informer les propriétaires de la meilleure façon de gérer un des problèmes d'infestation les plus tenaces, et de la responsabilité immédiate du propriétaire dans ce genre de problème.

Que faire ? Comment diminuer les risques de contamination ? Comment préparer votre dossier afin de rendre votre défense à une poursuite plus efficace?

Ainsi, le conférencier s'attardera à explorer les étapes à suivre lorsqu'il y a une plainte d'un locataire dénonçant la présence d'un parasite dans son logement ainsi que d'expliquer le rôle important de l'exterminateur.

Notre discussion principale s'articulera autour de toute la question de la responsabilité du propriétaire et du locataire ainsi que des procédures légales dans ce genre de dossier. Par exemple: le refus d'accès du locataire, la demande de diminution de loyer, les dommages-intérêts.

Nous discuterons bien sûr de quelques cas pratiques de jurisprudence et prendrons le temps de répondre à vos questions.

Montréal, lundi le 22 Novembre 2010 à partir de 19h



En affaires depuis 1979

Le réemaillage
Une solution intéressante
à coût avantageux



TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE

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



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

Les Finitions de l'Est

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

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL ET SPÉCIALISÉ

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

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

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

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

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

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

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

Nicolas Ferland, propriétaire

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



**Réservation et détails au (514) 382-9670
ou sans frais au 1-888-382-9670 poste 218**

ou encore par courriel à reservation@apq.org

groupe sécurité **ROBILLARD inc.**

51 Beaudin Est • 514 379-7317 • groupeinfo@robbat.ca

SERVICE 24 HEURES SALLE DE MONTRE

Dépositaire autorisé Abloy et Medeco

- Système de surveillance (caméra)
- Serrure haute sécurité
- Quincaillerie de portes
- Système d'accès contrôlé
- Lecteur de banque
- Système d'intercom

ABLOY **medeco**



Me Jean-Olivier Reed

RAPPEL – Ouverture du système de chauffage central

taire et anéantir les économies d'énergie que vous pensiez faire.

En effet, la Régie du logement peut intervenir à la suite d'une demande d'un locataire et éventuellement ordonner une diminution de loyer en raison du manque de chauffage.

Le locataire, quant à lui, ne doit pas sur-utiliser le système de chauffage ou laisser les fenêtres ouvertes sur une longue période pour tempérer le logement. Vous pouvez l'aviser dans ces situations et même entamer des procédures pour faire cesser ces pratiques ou même résilier son bail. Une visite régulière du logement vous aidera à déterminer s'il y a surconsommation ou tout simplement détecter une problématique.

Une clause dans le bail qui prévoirait une date fixe de mise en route du système de chauffage est sans effet puisque contraire à une règle obligatoire du Code Civil du Québec qui oblige le propriétaire à maintenir le logement en bon état d'habitabilité pendant toute la période du bail.

Dans tous les cas, ne négligez pas une situation problématique au niveau du chauffage afin d'éviter les mauvaises surprises.

Lorsque l'automne arrive, les nuits froides devraient vous signaler que le démarrage du système de chauffage et son entretien sont proches.



REMINDER – Start-up of the central heating system

Many owners are unsure when they should turn on their building's central heating system. In Quebec, there is no precise date for turning on the heating system, but there is a minimum temperature that must be maintained. Indeed, a City of Montréal bylaw obliges the owner to maintain a minimum temperature of 21 degrees Celsius. The Rental Board follows this rule in its jurisprudence and applies it throughout Quebec. By using common sense, your own residence as a gauge or a call from the tenant, you are able to determine the moment to turn on the system to respect the 21°C rule. According to this rule, this temperature must be maintained until the outside temperature drops to minus twenty-three degrees Celsius (-23°C). At this temperature and lower, there is no minimum to maintain. Below this temperature, the obligation is to furnish best possible heat the system can provide taking into account the outside temperature and the capacity of the system.

Delaying the system start-up too

long could cost you a fine or a complaint by the tenant to the Rental Board, the cost of which to you could negate the energy cost savings you were trying for .

The Rental Board can intervene following a request from a tenant and possibly order a reduction in the rent because of the lack of heating.

On the tenant's part, they shouldn't overuse the heating system or leave the windows open over a long period of time while heating the dwelling. You can warn the tenant in these situations and even institute proceedings to put a stop to this, or even to cancel the lease. A regular visit of the dwelling will help you to determine if there is overconsumption, or quite simply to detect any problems.

A clause in the lease specifying a fixed date to start-up the heating system is without effect since it is contrary to an obligatory rule of the Civil Code of Quebec which obliges the owner to maintain the dwelling in a proper state of habitability for the whole duration of the lease.

In all circumstances, and in order to avoid nasty surprises, don't neglect a problem situations regarding heating

When autumn arrives, the cold nights should tell you that the start-up of the heating system and its maintenance are not far away.

Plusieurs propriétaires ne savent pas à quel moment démarrer le système central de chauffage. Au Québec, il n'existe pas de période déterminée pour l'ouverture du système de chauffage mais il existe une température minimale à maintenir. En effet, un règlement de la Ville de Montréal impose au propriétaire une température minimale de 21 degrés Celsius. La Régie du logement calque cette règle dans sa jurisprudence et peut donc l'appliquer à tout le Québec. En utilisant votre bon sens, votre propre demeure ou l'appel d'un locataire, vous êtes en mesure de déterminer le moment pour ouvrir le système et de vous conformer à cette règle du 21°C. Selon cette règle, cette température doit être maintenue jusqu'à ce que la température extérieure atteigne moins vingt trois degrés Celsius (-23°C). À cette température et plus bas, il n'y a pas de minimum à maintenir. La règle à ce moment-là est de donner le meilleur rendement possible compte tenu de la température et de la capacité du système.

Trop retarder le démarrage du système pourrait vous valoir une amende ou une plainte à la Régie du logement de la part du loca-



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

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

450.928.2329
WWW.ENTREPRISESCAM.COM

Plancher ultra résistant

100% vinyle

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

Visitez notre site internet
pour localiser nos points de vente!

www.collectioncartier.ca
Pour plus d'information contactez-nous
1 800 463-2449 • 514 920-0019

*Veuillez communiquer avec nous pour connaître les rabais pour les membres de l'APQ.



COLLECTION
Cartier



Martin Messier

Avec l'arrivée de l'automne, les propriétaires font face à de nouveaux défis, après les déménagements et l'adaptation mutuelle avec les nouveaux locataires, c'est plutôt le temps froid qui causera des maux de tête. Fenêtres mal calfeutrées, ratés du système de chauffage, plaintes sur la température ambiante. Savoir reconnaître les faiblesses de ses installations et connaître les partenaires qui peuvent vous aider vous facilitera la tâche.

La loi imposant une température minimum à maintenir dans votre

Battling the cold at lower cost

With the arrival of autumn, property owners face new challenges. After the moving period and adapting to new tenants, it is the onset of colder temperatures that cause headaches. Windows that don't properly close, breakdowns in the heating system, complaints about the ambient temperature, etc. Knowing how to recognize the weak points of your systems and who to turn to for professional advice can help make things easier.

Concerning the legal obligations imposing a minimum temperature to be maintained in your building (see: «Start-up of the central heating system» by Me Reed on p. 3), why not try to maximize the efficiency of your buildings and lower your heating bill and possible cost of work required by inadequate temperature. Inadequate or improper insulation can lead to problems more annoying than a simple draft: molds, burst pipes burst caused by freezing, cracks, condensation. All of these can involve important costs in the medium and long term.

immeuble (voir : Ouverture du système de chauffage central par Me Reed p. 3), pourquoi ne pas tenter de maximiser l'efficacité de vos bâtiments et diminuer par la même occasion votre facture de chauffage et de possibles travaux dus à une température inadéquate. Une mauvaise isolation peut mener à des problèmes plus embêtants que le simple courant d'air ; moisissures, tuyaux qui fendent en raison du gel, fissures, condensation, peuvent entraîner des coûts importants à moyen et à long terme.

Depuis 1977, l'Agence de l'efficacité énergétique (AEE) aide les québécois à gérer leur utilisation d'énergie en offrant des services aux propriétaires et aux locataires. Évaluation de votre consommation d'énergie, programmes de financement à la rénovation et attestations d'efficacité énergétique pour vos bâtiments admissibles sont autant de stratégies

Since 1977, the Energy Efficiency Agency / l'Agence de l'efficacité énergétique (AEE) assists Québécois in managing their energy use by offering services to the owners and to the tenants. An evaluation of your energy consumption, financing programs, renovations and energy efficiency certification for qualified buildings are some of the many strategies offered to increase the value of your buildings and the comfort of your tenants, reduce your ecological footprint and help you save money, especially if electricity and heating are paid by you as the landlord.

For the owners of duplex and triplexes, the AEE now offers the Rénoclimat Program, which enables you to receive financial assistance for renovation work to increase the energy efficiency of your buildings. Several programs are offered to you, from the Novoclimat Certification for new

offertes pour augmenter la valeur de vos bâtiments, le confort de vos locataires, améliorer votre empreinte écologique et vous faire économiser, surtout si l'électricité et le chauffage sont à votre charge.

Pour les propriétaires de duplex et triplex, l'AEE offre maintenant le programme Rénoclimat, qui vous permet de percevoir une aide financière lors de travaux de rénovation pour augmenter le rendement énergétique de vos bâtiments. Plusieurs programmes s'offrent à vous, de la certification Novoclimat lors d'une construction neuve à un projet pilote de chauffe-eau solaire. Pourquoi ne pas impliquer vos locataires dans cette démarche écologique ? Ceux-ci pouvant demander une consultation gratuite dans le cadre du programme Éconologis¹. Réduire les coûts est un avantage pour vous tout autant que pour vos locataires et permet d'ouvrir un espace

construction, to a pilot project for solar-powered heaters. Why not involve your tenants in this ecology project? They can request a free consultation within the framework of the Éconologis program¹. Reducing energy consumption and cost is an advantage for you as much as for your tenants, and makes it possible to create a place for involvement which encourages good relations on both sides.

Getting involved in ecological actions is an investment which helps to reduce of your long-term costs, makes you part of innovations in housing, all the while getting you to do your share for the environment on a human and grassroots level. The APQ, in partnership with outside companies who can assist you in your projects, supports the initiatives of its members in this field. Do not hesitate to contact us if you any questions.

¹ This program is open to low income tenants only.

d'implication qui encourage une bonne entente de part et d'autre. S'investir dans une démarche de meilleur rendement écologique, c'est miser sur une réduction de vos coûts à long terme, participer à l'implantation de procédures innovantes en habitation, tout en faisant votre part pour l'environnement à une échelle humaine et accessible. L'APQ soutient les initiatives de ses membres en partenariat avec d'autres compagnies qui peuvent vous aider à réaliser vos projets. N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toutes questions.

¹ Ce programme ne s'adresse qu'aux locataires à faibles revenus

Volume 26, numéro 10
Octobre 2010

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Payette & Simms

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

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

Dépôt légal

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Estelle Fabre

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Francis Verrier

LE PROPRIÉTAIRE

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

www.apq.org

Qu'est-ce que le refoulement d'égout ?



Un refoulement d'égout est un retour d'eau dans le sens inverse de son écoulement habituel, et il survient lorsque la quantité d'eau à évacuer dépasse la capacité du réseau à la capter. Les réseaux d'égouts sont conçus pour contenir des débits d'intensité normale et au-dessus de la moyenne. Pour comprendre pourquoi Montréal fait face à cette situation l'été, il faut considérer les particularités de son réseau.

Montréal possède un réseau d'égout qui a pour fonction de capter les eaux d'évacuation et de les acheminer à sa station d'épuration pour les assainir et les retourner au fleuve.

Le réseau d'évacuation comprend :

- * l'eau provenant du ruissellement de la pluie et la fonte des neiges
- * les eaux sanitaires issues des usages domestiques ou industriels

Pour la plus grande partie de son réseau, Montréal dispose d'un réseau d'égout de type unitaire où

l'eau pluviale et les eaux sanitaires sont collectées par une seule conduite. Exceptionnellement, la conduite peut se remplir au cours de précipitations de forte intensité et il peut en résulter un refoulement d'égout, généralement sans conséquence. Afin de remédier aux effets de ces refoulements, le Chapitre III - Plomberie, du Code de construction du Québec et les règlements municipaux exigent l'installation de clapets antiretour dans les bâtiments et les résidences.

Pourquoi y a-t-il refoulement?

D'année en année, l'impact des changements climatiques se fait ressentir dans notre environnement, et notre réseau d'évacuation est mis à rude épreuve avec cette nouvelle réalité. Les fortes pluies, de fréquence rapprochée, sont la principale cause des refoulements, car c'est à ce moment que le réseau d'égout est le plus sollicité. Toute l'eau des toits (plats) et des allées de gara-

ges s'engouffre instantanément par le branchement (le raccord) à l'égout, en même temps que le ruissellement de l'eau dans la rue est absorbé par les puisards. Voici les causes les plus souvent observées pour expliquer les refoulements dans les sous-sols, selon le type de propriété :

- * Pour une propriété à toit plat, le branchement à l'égout est obstrué par des dépôts de graisse, des racines ou des cailloux. Il a perdu sa capacité d'absorption, il refoule. Les drains de plancher du sous-sol se transforment en évacuateur de trop-plein s'ils ne sont pas équipés de clapets antiretour.
- * La pluie est si intense que même la conduite d'égout municipal est pleine. Il y a refoulement d'égout.

Dans ce cas, tous les renvois des appareils de plomberie situés dans votre sous-sol, sous le niveau de la rue adjacente au bâtiment, risquent de déborder s'ils ne sont pas équipés de clapets antiretour.

- * Un nivellement inadéquat et une mauvaise conception du terrain peuvent être à la source d'un problème d'infiltration dans votre sous-sol.
- * Une construction et un entretien déficients de votre système de plomberie peuvent causer des problèmes d'évacuation dans les sous-sols. Les conseils et l'expertise d'un entrepreneur en plomberie ou d'un expert en aménagement peuvent vous aider à résoudre le problème.

En raison de la diversité des causes possibles, il n'y a pas de solution simple ou unique au problème. Les caractéristiques de chaque propriété doivent être étudiées cas par cas. Aussi, il est aujourd'hui incontournable de considérer une série de mesures connexes, tant techniques qu'écologiques, pour remédier au problème dans sa totalité.



Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



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

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

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

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

1 888 GROUPES
(1 8 8 8 4 7 6 - 8 7 3 7)

lapersonnelle.com/apq



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



Me Bill Kostopoulos

Entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier

Le 14 avril 2010, le gouvernement provincial a procédé à la publication du décret portant numéro 294-2010 qui énonçait l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier ainsi que des sept règlements. La nouvelle Loi et ses règlements sont en vigueur depuis le 1er mai 2010.

Les sept règlements portent respectivement comme titre :

- Règlement sur la délivrance des

permis de courtier ou d'agence

- Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences

- Règlement sur les instances disciplinaires de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)

- Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle

- Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité

- Règlement sur les contrats et formulaires

- Règlement édictant des mesures

transitoires pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier

La présente loi s'applique « à toute personne ou société qui, pour autrui et contre rétribution, se livre à une opération de courtage relative aux actes suivants:

1° l'achat, la vente, la promesse d'achat ou de vente d'un immeuble, ou l'achat ou la vente d'une telle promesse;

2° la location d'un immeuble, dès qu'il y a exploitation d'une entreprise par la personne ou la société qui agit à titre d'intermédiaire dans ce domaine;

3° l'échange d'un immeuble;

4° le prêt garanti par hypothèque immobilière;

5° l'achat ou la vente d'une entreprise, la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi que l'achat ou la vente d'une telle promesse, par un seul contrat, si les biens de l'entreprise, selon leur valeur marchande, sont principalement des biens immeubles.

Toutefois, la présente loi ne s'applique pas à une opération portant sur un

instrument dérivé au sens de la Loi sur les instruments dérivés (chapitre I-14.01) ou à une opération portant sur une valeur mobilière au sens de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1). »¹

Les exceptions de la Loi se retrouvent à l'article 2 et 3 de la Loi. L'article 2 énonce que « les personnes suivantes ne sont pas soumises à la présente loi, lorsque, dans l'exercice de leurs fonctions, elles se livrent à une opération de courtage visée à l'article 1, à moins qu'elles ne prennent un titre dont la présente loi réserve l'utilisation:

1° les avocats et les notaires;

2° les liquidateurs, les séquestres, les syndics, les shérifs et les huissiers;

3° les tuteurs, les curateurs, les liquidateurs de succession, les fiduciaires et les fidéicommissaires;

4° les administrateurs provisoires nommés en vertu de la Loi sur l'Autorité des marchés financiers (chapitre A-33.2);

5° les évaluateurs agréés qui exercent une fonction mentionnée au paragraphe j de l'article 37 du Code des professions (chapitre C-26). »²

BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%
de rabais sur toutes nos peintures de première qualité

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

Rabais offert aux membres de l'A.P.Q.
Ref. #761447
1 888 Bétonel
www.betonel.com

ALPC

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

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

Membre canasa RBQ 8268-7427-21

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

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

MAAX[®]
Vivez l'expérience

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

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

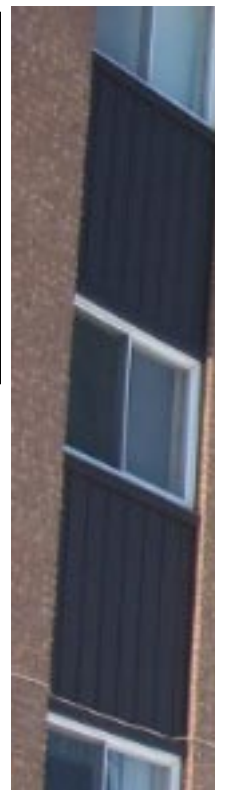
Québec Mauricie
Sylvain Larivée
418-952-7711

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

www.maax.com

Rive Sud et Estrie
Josée Kirouac
514-238-8981

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



L'article 3 de la Loi stipule que « les personnes et les sociétés suivantes ne sont pas soumises à la présente loi à l'égard de l'opération de courtage indiquée, à moins qu'elles ne prennent un titre dont la loi réserve l'utilisation:

1° les banques, les coopératives de services financiers, les compagnies d'assurances, les sociétés mutuelles d'assurances, les sociétés de secours mutuels, les sociétés d'épargne et les sociétés de fiducie, leurs employés et leurs représentants exclusifs, lorsque ceux-ci agissent au nom de leur institution financière dans le cadre d'une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière;

2° un membre en règle d'un ordre professionnel ou une personne ou société régie par une loi administrée par l'Autorité des marchés financiers qui ne fait que communiquer à un client le nom et les coordonnées d'une personne ou d'une société qui offre des prêts garantis par

hypothèque immobilière ou qui ne fait que les mettre autrement en relation lorsqu'elle le fait de façon accessoire à son activité principale;

3° l'employé qui, à l'occasion de l'exercice de sa principale occupation, se livre à une opération de courtage visée à l'article 1 pour le compte de son employeur lorsque ce dernier n'est pas un courtier ou une agence;

4° les ingénieurs forestiers qui se livrent à une opération de courtage relative à une propriété forestière;

5° les membres en règle d'un ordre professionnel de comptables visé à l'annexe I du Code des professions (chapitre C-26) qui se livrent à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière ou à l'achat ou à la vente d'une entreprise, à la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi qu'à l'achat ou à la vente d'une telle promesse;

6° les administrateurs agréés qui,

à l'égard d'un immeuble dont ils ont la gestion, en font la location ou se livrent à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière;

7° les sociétés de fiducie qui, à l'égard des immeubles qu'elles possèdent ou administrent pour autrui, se livrent à une opération de courtage visée à l'article 1;

8° le concierge ou le gérant d'une copropriété divise qui agit comme intermédiaire pour la location d'une fraction de copropriété pour le propriétaire ou le syndicat et en leur nom, ou qui communique à un copropriétaire le nom et les coordonnées d'un acheteur ou d'un locataire éventuel de sa fraction de copropriété divise ou qui ne fait que les mettre autrement en relation;

9° le concierge d'un immeuble qui, en matière de location immobilière, agit pour le propriétaire de l'immeuble locatif et en son nom;

10° le gérant d'immeuble qui agit

exclusivement pour un propriétaire immobilier et qui se livre, pour le bénéfice de ce dernier, à une opération de courtage relative à la location d'un immeuble;

11° l'employé ou le gérant d'immeubles qui travaille pour une entreprise filiale du propriétaire, contrôlée à au moins 90% par ce dernier, et qui se livre à une opération de courtage relative à la location d'un immeuble exclusivement pour le propriétaire;

12° le conjoint du propriétaire d'un immeuble, ses enfants, son père, sa mère, ses frères et soeurs qui se livrent à une opération de courtage visée à l'article 1;

13° l'actionnaire unique d'une personne morale qui se livre à une opération de courtage visée à l'article 1 pour celle-ci;

non en vigueur

14° une personne ou une société qui exploite une entreprise de

Suite à la page 10



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**

ou par télécopieur au **514.326.8446**

pour en savoir plus!

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

LA BOURSE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

- Courtier à escompte
- Plus de 150 millions \$ en INVESTISSEMENT en immobilier à revenu
- Plus de 20 ans d'expérience
- Nous travaillons sur plus de 750 dossiers de 1 à 300 logements
- Des rendements projetés de 15, 20, 30% et plus
- Un réseau d'agents immobiliers performants et rigoureux

BlocDirect
IMMEUBLES À REVENUS
Courtier immobilier agréé

Pour acheter ou vendre, contactez-nous!

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

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

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

www.blocdirect.com

Publi-reportage : La thermographie pour le diagnostic des infiltrations d'eau

Longtemps utilisée dans les domaines scientifiques, militaires et médicaux, la technologie basée sur la thermographie infrarouge fait des percées plus que convaincantes en expertise de bâtiment. En plus de détecter les déficiences des systèmes électriques, mécaniques et des membranes de toits plats, la thermographie facilite le diagnostic de fuites d'air et du manque d'isolation ainsi que les infiltrations d'eau qui font pourrir les structures et créent de la moisissure.

Qu'est-ce que la thermographie?

Avant de démontrer son efficacité, prenons un instant pour brièvement introduire le concept de la thermographie. L'appareil utilisé est une caméra d'imagerie thermique qui détecte l'énergie (chaud ou froid) qu'émettent les objets. Il ne faut pas confondre cette technologie avec celle de la vision nocturne (qui amplifie la lumière dans le noir) ou celle des rayons X (qui traverse les objets). Les images produites par la thermographie sont facilement reconnaissables par ses couleurs très contrastantes. Les différents coloris représentent les variations de température émises par les surfaces visées.

Pour créer une telle image, les données recueillies par l'appareil sont analysées pour établir le différentiel de température provenant des matériaux. Ainsi, avec un appareil performant, un écart aussi faible que 0.07 °C peut permettre de détecter de petites infiltrations, etc.

Ces images permettent rapidement et avec plus d'efficacité de déterminer une zone problématique dans un bâtiment. Toutefois, ce type d'appareil, qui vaut plusieurs milliers de dollars, ne peut être efficace sans les compétences d'un bon thermographe détenant une certification émise par un organisme reconnu.

Malheureusement, nous constatons trop souvent de mauvais diagnostics faits par des personnes qui acquièrent cet équipement sans formation ou qui n'ont aucune compétence dans l'étude des problématiques affectant les immeubles.

La thermographie pour détecter les infiltrations d'eau

Il est facile de concevoir comment cet appareil peut identifier une zone mal isolée dans un bâtiment sachant qu'il détecte les variations de température. Mais comment fait-il pour constater

des infiltrations d'eau? Tout simplement parce qu'une surface humide est généralement d'une température différente qu'une surface sèche.

À l'intérieur d'un bâtiment, les zones mouillées apparaîtront plus foncées sur l'image parce qu'elles sont plus froides. À l'extérieur, les surfaces subissant des infiltrations seront de couleurs plus pâles parce qu'elles sont plus chaudes, l'eau ayant absorbé une partie de la chaleur solaire pendant la journée. Pour ce dernier exemple, il faut alors faire la visite le soir ou la nuit.

Pour qui sait s'en servir, l'appareil est d'une redoutable efficacité pour détecter des fuites d'eau au plafond, sur les murs et les planchers sans aucun contact physique. L'un des grands avantages de la thermographie est de mieux cibler l'endroit précis où se situe l'infiltration. C'est pourquoi nous employons

fréquemment cet appareil lors de nos tests d'arrosage qui servent à confirmer la source de l'infiltration d'eau et la surface de réparation.

Que ce soit pour vérifier les conséquences d'un refoulement d'eau au sous-sol, des infiltrations par les fondations, des écoulements par une toiture ou observer les désordres dans un revêtement extérieur, cet outil complète la gamme d'appareils à la fine pointe de la technologie qui permet aux experts de confirmer ou de découvrir des problématiques. Il est cependant important que l'expert soit indépendant de l'entrepreneur qui désire faire les travaux. En effet, dans les mains de n'importe qui, une caméra thermographique peut mettre en évidence bien des choses qui n'existent pas.

N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir plus ample information concernant la thermographie ou sur nos services.

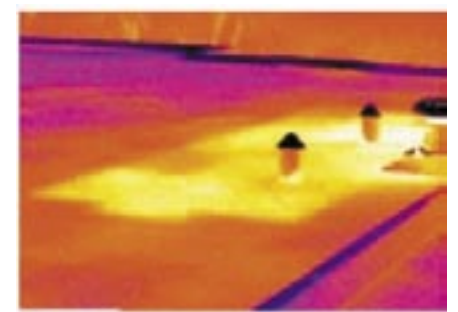


Photo de gauche : Infiltration au plafond - Photo de droite : accumulation d'eau sous la membrane de toit (rectangle pâle)

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

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

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

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

Depuis 1955
TECHNOBRIQUE
 ENTREPRENEUR GÉNÉRAL EN MAÇONNERIE

Avez-vous fait le tour de votre propriété dernièrement?

Restauration - Réparation Briques
 Pierres - Joints - Murs complet - Isolation
 Respect du patrimoine architectural

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

RBO:# 2625-4300-31

ECO-TOIT
 SPECIALISTE EN TOIT PLAT

MARC DUPLESSIS DIRECTEUR DE PROJET

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

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

Service d'Urgence SINISTRE BARRICADAGE

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

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

Le Centre d'Inspection et d'Expertise en Bâtiment du Québec

Montréal et régions : 450-444-5254
 Sans frais : 1-888-844-5254

Site Web : www.centreieb.com
 Courriel : info@centreieb.com

Lettre ouverte de Madame Cinthia Gregoire, membre APQ

Embellir la ville d'Ahuntsic, un choix personnel ou le droit de la ville.

J'ai récemment refait la façade de mon triplex en installant des pierres artificielles qui, à mon opinion sont jolies et apportent une certaine richesse au quartier.

Malheureusement, je ne connaissais pas les règles de la ville qui demandait un permis pour tous travaux, petits ou gros. A ma grande surprise, j'ai reçu une amende, parce que je n'avais pas de permis. Après une discussion avec le représentant de la ville, il m'a rendu grâce et j'ai eu la chance d'obtenir mon permis.

Mais, attention, voici la ruse, le permis, même après avoir payé pour le l'obtenir, n'est pas valide tant qu'il n'est pas dans vos mains propres, qui nous est envoyé par courrier, ce qu'ils ont omis de nous dire.

Quelques mois plus tard, j'ai reçu une autre lettre ; celle-ci me refusait le permis d'installer les pierres que je pensais avoir obtenu près de 5 mois auparavant et de plus m'imposait de retirer les nouvelles pierres qui étaient déjà installées.

Leurs excuses «quand vous avez un immeuble joint au vôtre, le périmètre doit être similaire, ce qui veut dire que si un a des briques l'autre doit avoir des briques».

Ce qui est insensé, je ne peux croire que la ville a des règles comme ça.

De plus, ils affirment que cette installation de pierres rend le quartier moins valorisant.

A mon avis, si je veux être un nouveau propriétaire, je dois assumer que le degré consacré à l'entretien et le «upgrade» d'un immeuble est essentiel au choix que je devrais prendre, qui d'après moi est un effet positif sur le bon rendement de l'économie du quartier, par ailleurs, ça inviterait beaucoup plus les gens à acheter dans le quartier.

En conclusion, quel est le point d'acheter une maison dans un quartier si tout ce que vous recevez seront les règles de ce que vous devez et ne devez pas faire.

N'est-ce pas votre maison? Une chose est sûre si vous décidez d'acheter une maison, n'oubliez pas de vous renseigner sur les petites règles de la ville car sinon vous serez pris dans un tourbillon qui pourrait vous coûter cher à la fin.

je suis totalement en désaccord avec la ville, le coût d'enlever ces pierres sera une grande perte monétaire et de plus aurais-je l'argent pour remettre des briques ? Probablement pas, ça va faire une façade intéressante.

Qui sait, une autre amende pour ne pas avoir de façade adéquate sera peut-être acheminée!!



SANY
Naturalment...
1-800-363-2776

VOTRE MAGASIN DE PRODUITS MÉNAGERS ÉCOLOGIQUES
www.sanyinc.com

PRIX D'ENTRÉE

Succursale Montréal
8253 Boul. Métropolitain Est
Arr. Anjou, Montréal (Québec)
Tél.: (514) 352-6699
(Pour les adresses des autres succursales, consultez notre site internet)

Pierre Lalonde, Représentant
Cellulaire : (514) 617-9718

ASCENSEURS LUMAR ELEVATORS INC.

SPÉCIALITÉS:

- entretien
- réparation
- installation

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

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

Profil

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

Services Offerts :

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

CMLS
Canadian Mortgage Loan Services Limited

Richard Boivin
Directeur général

- *Financement pour fins d'acquisition et de refinancement*
- *Prêts de 1,5\$M et plus.*
- *Prêts conventionnels et prêts assurés SCHL*
- *Taux d'intérêts très compétitifs*
- *Évaluation de prêts hypothécaires pour fins comptable*
- *Notre force : plus de 30 ans d'expérience*

T (514) 989-3124 ext. 1
C (514) 502-2974
1250 Boulevard René-Lévesque Ouest
Bureau 2200
Montréal (Québec) H3B 4W8
richard.boivin@cmls.ca

www.cmls.ca

SINISTRE MONTRÉAL
NETTOYAGE APRÈS SINISTRE

Nos services

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

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

www.sinistremontreal.qc.ca

Franchisé **GUS** LE PLUS GRAND RÉSEAU DE PROFESSIONNELS DE L'APRÈS-SINISTRE

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

PROTECTION hypothécaire **PROTECTION domiciliaire**

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

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

Suite à la page 7

courtage en matière de location immobilière et qui, conformément aux règles déterminées par règlement du gouvernement, se livre à une opération de courtage uniquement pour le compte de personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental. »³

En effet, il est important de souligner qu'une nouvelle entité, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), remplacera l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ). Cet organisme, dont l'unique mission sera de protéger le public, comportera un renforcement des mécanismes du syndic, du comité d'inspection et du comité de discipline.

¹ Loi sur le courtage immobilier L.R.Q., chapitre C-73.2

² Article 2 de la Loi

³ Article 3 de la Loi

On April 14, 2010, the Québec provincial government published parliamentary Decree 294-2010 declaring the coming into force of the new Real Estate Brokerage Act, as well as seven associated provincial regulations. The new Act and its regulations are in force since May 1, 2010.

The seven regulations are entitled as follows:

- Regulation regarding the issuing of the broker or agency licences
- Regulation regarding the files, books, registers, trust accounts, and inspection of brokers and agencies
- Regulation regarding the disciplinary authorities of the *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec* (OACIQ)
- Regulation regarding the compensation fund and the setting of insurance premiums for professional liability
- Regulation regarding the conditions for exercising brokerage operations, code of ethics of brokers and on publicity
- Regulation regarding contracts and forms

- Regulation enacting transitional measures for the application of the Real Estate Brokerage Act

The scope of the Act is defined as follows in section 1: "This Act applies to any person or partnership that, for others and in return for remuneration, engages in a brokerage transaction relating to: (1) the purchase or sale of immovable property, a promise to purchase or sell immovable property, or the purchase or sale of such a promise; (2) the lease of immovable property, when the person or partnership acting as an intermediary carries on an enterprise in that field; (3) the exchange of immovable property; (4) a loan secured by immovable hypothec; or (5) the purchase or sale of an enterprise, a promise to purchase or sell an enterprise, or the purchase or sale of such a promise, under a single contract, if the enterprise's property, according to its market value, consists mainly of immovable property. The Act does not apply to a transaction involving a derivative within the meaning of the Derivatives Act (2008, chapter 24) or to a transaction of securities within the meaning of the Securities

Act (R.S.Q., chapter V-1.1. »¹

The exceptions of the Act are found in article 2 of the Act which stipulates that "are not subject to this Act, when engaging in a brokerage transaction described in section 1 in the course of their functions:

- (1) advocates and notaries;
- (2) liquidators, sequestrators, trustees in bankruptcy, sheriffs and bailiffs;
- (3) tutors, curators, liquidators of a succession and trustees;
- (4) provisional administrators appointed under the Act respecting the Autorité des marchés financiers (chapter A-33.2); and
- (5) chartered appraisers engaging in activities mentioned in paragraph (j) of section 37 of the Professional Code (chapter C-26).

Additionally, unless they use a title that is restricted under the law, the following persons and partnerships are not subject to this Act with regard to the brokerage transactions specified:

G

GESTION IMMOBILIÈRE 3D INC.

Votre partenaire d'affaires immobilières à Québec.



Gestion de parcs immobiliers de 3 à 500 logements.

Conseils stratégiques de développement.

Achat et vente d'immeubles à revenus.

Financement.

570 Charest Est. suite 220
Québec, Qc G1K 9G3

T. : 418-839-0088
F. : 418-839-8883

(1) banks, financial services cooperatives, insurance companies, mutual insurance associations, mutual benefit associations, savings companies and trust companies, and their employees and exclusive representatives when acting on behalf of their financial institution, in the context of a brokerage transaction relating to a loan secured by immovable hypothec;

a brokerage transaction relating to forest property;

(5) members in good standing of a professional order of accountants mentioned in Schedule I to the Professional Code (chapter C-26) who engage in a brokerage transaction relating to a loan secured by immovable hypothec, the purchase or sale of an enterprise,

of the property for and on behalf of the owner or syndicate, gives a co-owner the name and contact information of a potential buyer or lessee of the co-owner's fraction or otherwise merely puts them in contact with each other;

(9) a superintendent of a rental residential immovable who leases out the property for and on behalf of the owner;

(10) a property manager who acts exclusively for a property owner and who, for the benefit of that owner, engages in a brokerage transaction relating to the leasing out of an immovable;

(11) an employee or property manager who works for a subsidiary enterprise that is at least 90% controlled by the property owner, and who engages in a brokerage transaction relating to the leasing out of an immovable, provided the employee or manager acts exclusively for the property owner;

(12) the spouse, child, father, mother, brother or sister of the owner of an immovable who engages in a brokerage transaction described in section 1;

(13) the sole shareholder of a legal person who engages in a brokerage transaction described in section 1 for that legal person; and

The following provision is not yet in force:

(14) a person or partnership that operates a brokerage enterprise to lease out immovable property and that, in accordance with the rules determined by government regulation, engages in a brokerage transaction exclusively on behalf of senior citizens or persons who are physically or mentally vulnerable.

It is important to stress that a new entity, the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), replaces the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ). This organization, whose sole mission is to protect the public, will include a strengthening of the powers of Syndic, the Inspection Committee and Disciplinary Committee.

¹ Article of the Act on Real Estate Brokerage – Chapter C-73.1 is replaced by the Act on Real Estate Brokerage (chapter C-73.2). (2008, c.9, a. 158)

Coming into force of the new Real Estate Brokerage Act

(2) a member in good standing of a professional order or a person or partnership governed by an Act administered by the Autorité des marchés financiers who only gives a client the name and contact information of a person or partnership offering loans secured by immovable hypothec or otherwise merely puts them in contact with each other, provided the member, person or partnership does so as an ancillary activity;

a promise to purchase or sell an enterprise, or the purchase or sale of such a promise;

(6) chartered administrators who lease out an immovable they manage, or engage in a brokerage transaction relating to a loan secured by immovable hypothec with regard to an immovable they manage;

(7) trust companies that engage in a brokerage transaction described in section 1 with regard to immovable property they hold or administer for others;

(3) an employee who, in the course of the employee's principal occupation, engages in a brokerage transaction described in section 1 for the employer's account, provided the latter is not a broker or an agency;

(8) a superintendent or manager of property held in divided co-ownership who acts as an intermediary to lease out a fraction

(4) forest engineers who engage in

Faites partie de la famille!

Joseph Élie aimerait vous avoir comme client pour la saison de chauffage **2010-2011** et pour plusieurs autres 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.



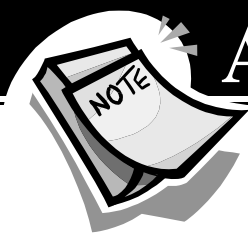
Division de : Groupe Énergie BDL inc.



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

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

Courriel: info@josephelie.com • www.josephelie.com



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Catégories de l'annuaire

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

1. Agents immobiliers

BlocDirect Inc.

Courtier immobilier agréé
 Téléphone : (514) 956-8788
 Sans frais : 877-591-0088
 info@blocdirect.com

Plus de 150 millions de dollars vendus!

Claire-Hélène Gosselin

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

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

Claudia Généreux

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

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

Michel Falduto Michel Tremblay

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

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

Mikael Kurkdjian

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

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

Pierre Méthot

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

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

2. Appareils ménagers

Debsel Inc.

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

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

3. Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

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

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

4. Assurances

Assurances Georges Ouellette

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

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

La Personnelle

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

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

5. Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

6. Baignoires

Bain Magique St-Jean

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

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

Bain Miracle

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

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

Spécial-T Baignoires

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

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

7. Balcon (rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.

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

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

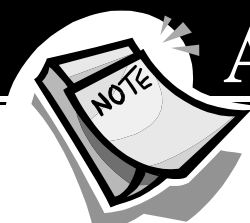
Imperial Kool-Ray Inc.

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

- Résidentiel / commercial
- Rampes en aluminium/ Verre trempé
- Colonnes d'aluminium
- Produits de qualité testés et conformes au Code du bâtiment
- Spécialités : Installation en hauteur
- Estimation gratuite
- Escompte spécial pour les membres APQ

Construction Caloann

Téléphone : (514) 591-0212
 - Résidentiel et commercial



- Balcon et marches en fibre de verre
 - Escalier, tourelle, rampe en aluminium
 - Auvent en aluminium et polycarbonate
 - Produits faits sur mesure
 - Entrepreneur spécialisé
 - Clé en main
- RBQ : 8288-1715-18

Jules Gagné Métal inc.

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

8 . Béton

Béton et Acrylique

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

Fissures-Rénove-inc

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

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

9. Chauffe-eau

HydroSolution

- Le spécialiste du chauffe-eau
Tél.: (514) 212-6940
Sans frais : 1-877-353-0077
www.hydrosolution.com
- Vente et location de chauffe-eau électrique
 - Service 24heures et 7 jours sur 7
 - Remise exclusive aux membres APQ

10. Chauffage Climatisation

Entreprise de Réfrigération & Climatisation

- Claude Bédard 1995 Inc**
Téléphone : (450) 753-9426
Sans frais : 800-953-0153
www.cbédard.com

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

Joseph Elie Ltée

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

Purif-Air Inc

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

Skippy Climatisation

- Tél. : 514-707-3283
- Chauffage et climatisation
 - Installation de thermopompe murale et centrale, fournaise électrique
 - Service 24hrs pour toutes les marques
 - Professionnel diplômé depuis 12 ans

11. Couvresseurs

Couvertures Lachenaie inc.

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

Excellente Toiture

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

Les Toitures L.G. Poulin enr.

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

René Perron Ltée

- Tél.: (514) 327-1100
9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard
- Depuis 1924
 - Membre de maître couvresseur du Québec
 - L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalté et gravier au Québec
 - Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel
 - Prix compétitif et estimation gratuite
 - RBQ: 1117-5833-85

Toitures et Rénovations Cossette

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

Toitures Hogue

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

Toitures PME Inc

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

12. Décontamination

Entreprise Pavco Inc

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

13. Dessin et évaluation

Nikad inc

- Nikolay Nikolov
514-586-9883
nikaddd@yahoo.com
- Plans, elevations, détails
 - Formats électroniques
 - Intérieur extérieur
 - Design d'intérieur

- Rénovation
- Estimation
- Comme construit
- Architectural – Utilités
- Réduction Membres APQ

14. Détection de gaz

RG Technilab

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

15. Détective privé

Michel Corneau détective privé inc.

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

16. Électricité

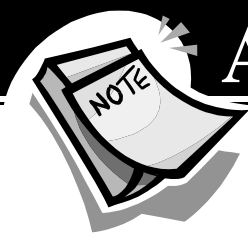
Akom Electricque

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

3 E Électrique Inc.

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





Koveko Électrique

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

17. Évaluateurs

ABMS Évaluateurs Agréés

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

18. Exterminateur

ABC Gestion Parasitaire

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

Extermination Excellence

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

19. Fissure de béton

Fissure de béton Alliance

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

20. Génératrice

Lagden Équipements & Services Ltée

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

21. Gestion immobilière

Barazin Gestion Immobilière

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

Gestion Multico Enr

- Dolorès Robichaud
Tél.: (450) 252-3535
gestionmultico@hotmail.com
- Entretien / Réparation
 - Entretien ménage
 - Location / Perception
 - Production Relevé 4 / Sommaire
 - Conciergerie

Gestion Maythé Management

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

Julien Forest

- Tél.: 514-794-8399
julienforest78@hotmail.com
- Gestion immobilière résidentielle
 - Immeuble de 1 logement et plus

Services Prologements

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

22. Hommes à tout faire

Brico L'Heure

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

23. Huissiers de justice

Philippe & Associés

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

24. Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

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

Noël Hémond

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

25. Informatique

Hopem inc.

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

26. Inspecteurs bâtiment

Action Inspection

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

- Témoin expert à la Cour

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

- La Prairie (Québec)
René Vincent
Tél.: (450) 444-5254
info@centreieb.com
www.centreieb.com
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
 - Témoin expert à la Cour

Immo-Spec

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

Martin Dion L'Inspecteur

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

27. Location d'outils

Location Turbo

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

28. Maçonnerie

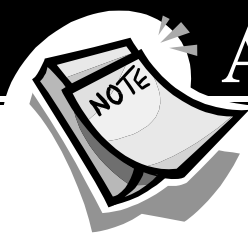
Maçonnerie BJM Inc

- Bernabi Contreras
Téléphone: (514) 963-2435
b.c.masonry@live.ca
- Travaux de brique, bloc, pierre
 - Rejointement
 - Réparation des cheminées
 - Membre APCHQ
 - Français, anglais, espagnol
 - RBQ 5586-5950-01

S.T. Maçonnerie inc.

- Tél.: (450) 652-3466
www.stmaconnerie.com
- Montréal et Rive-Sud
 - Restauration de joints de brique et pierre
 - Construction neuve et rénovation
 - Résidentiel, commercial, industriel
 - Estimation gratuite
 - Licence RBQ: 2532-2660

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



Tél. : 819-609-2933

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

29. Matelas

Manufacture de matelas Sélection inc.

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

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

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

Accessoires de protection contre les infestations disponibles

Le meilleur prix pour une qualité supérieure!

30. Peintre

514-Peintre Inc.

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

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

Dimension Peintre

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

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

Entretien R J

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

- Résidentiel, commercial, institutionnel
- Joint et peinture

Les Peintres J. Bernier

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

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

Peinture Daniel Pena Inc

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

Peinture, faux-fini, moulures décoratives, décoration

31. 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)

32. Planchers (couvre-planchers)

Tapis du manufacturier en gros

333, ave Marien,
Montréal-Est (Qc)
Tél.: (514) 645-5344
Télec. : (514) 645-3128
tmg@bellnet.com
www.tmgenligne.com

- Tapis, prélatrs, planchers flottants, bois franc, céramiques
- Installation garantie, service 24 heures
- Estimation gratuite à domicile
- Compagnie établie depuis 1983
- Membre de la FQRS, licence RBQ

33. Plomberie et chauffage

Plomberie Chauffage

Normand Inc

Tél. : (514) 488-6577

- Plomberie résidentielle et commerciale
- Chauffage au gaz naturel, vapeur
- Service 24 heures

Plomberie Chayer

Tél.: (514) 590-0666
alain.chayer@plomberiechayer.com
www.plomberiechayer.com

- Plomberie: résidentiel, commercial
- Depuis 1945 à votre service
- Chauffage, gaz naturel
- Service 24 heures

34. Portes et fenêtres

A. Roberge Inc

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

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

Aluminium J. Clément Inc.

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

- Secteur Rive-Nord
Résidentiel et commercial
- Revêtements extérieurs
 - Toiture en acier
 - Portes et fenêtres
 - Rampes et balcons

À votre service depuis plus de 35 ans !
Escompte 10% aux membres APQ

D.V. Aluminium

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

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

Fenêtres Magistral Inc

Patrick Duchesne
Tél.: (450) 433-8733
Sans frais : 1-888-993-8733
pduchesne@magistralpvc.com
www.fenestresmagistral.com

- Vente, fabrication et installation de portes et fenêtres en PVC

35. Produits d'hygiène et de salubrité

Laboratoires Choisy Itée

Siège social
390, boul. Saint-Laurent Est,
Louiseville (Qc)
Tél. : 1 800 567 2157

- www.choisy.com www.vertchoisy.com
7 succursales au Québec
- Fabricant de plus de 300 produits d'hygiène (nettoyage et désinfection)
- Secteurs commercial, industriel et institutionnel
- Produits biotechnologiques disponibles
- Approche environnementale responsable
- Plusieurs produits certifiés ÉcoLogo

36. Rénovation

Construction Ducan

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

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

Entreprise Colorteck

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

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

Les Entreprises Cam Construction Inc.

Tél. : 450.928.2329
www.entreprisescam.com

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

Melk Construction Inc

Téléphone : (514) 572-3570
Courriel : info@melkmarketing.com
www.melkmarketing.com

- Entrepreneur général : résidentiel, commercial, multi-logements
- Service de rénovation intérieure et extérieure complète
- Spécialités : Balcon, hangars, maçonnerie et structure
- Mise en valeur des immeubles locatifs
- 11 ans d'expérience

Riofix Inc.

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

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

37. Réparation

Maintenance Canada

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

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

38. Restauration après sinistre

Services d'urgence Sinistre Yon

Urgence : 514-666-3389
Sans frais : 1-866-360-0123

- Barricadage, service de plombier, électricien.
- Service de vitrier, serrurier.
- Service de démolition, construction.
- Surveillance, contrôle des odeurs.
- Emballage de contenu

Sinistre Montréal - GUS

11475, 61e avenue, Montréal
Urgence 24/7: 514 645-2566
1 866 243-6911
Nicolas Madore, Président
Cellulaire : 514 269-5499
info@sinistremontreal.qc.ca
www.sinistremontreal.qc.ca

- Dégât d'eau, feu, suie, fumée, huile, etc.
- Vandalisme, décès (suicide)
- Neutralisation d'odeurs
- Désinfection
- Décontamination de moisissures
- Nettoyage de tapis et de meubles
- Nettoyage au jet de bicarbonate de soude
- Transport et entreposage de mobilier



39. Sécurité

Les Services Techniques ALPC Inc.

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

40. Site d'annonces

Apparto.ca

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

Logements toutMontreal

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

41. Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél/Télec.: (514) 990-0688
ventes@bc-plus.ca
- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
- Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems
- Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide et glycolle
- Supply and repair water softener, metering pump, acid cleaning and glycolle

Perspectives du marché de l'habitation 2010-2011 (SCHL)

Selon les dernières prévisions effectuées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la reprise économique, les conditions d'emprunt favorables et l'important afflux migratoire stimuleront le marché de l'habitation du Québec cette année.

«Depuis le deuxième semestre de 2009, l'amélioration de la conjoncture économique mondiale et nationale a fait sentir ses effets sur tous les secteurs de l'économie québécoise. En plus des fonds publics consacrés à des travaux d'infrastructure, les dépenses des ménages et les investissements du secteur privé ont recommencé à croître, tandis que les exportations ont bien réagi à la hausse de la demande mondiale. En conséquence, l'économie de la province devrait croître de 3,1 % en

2010 et de 2,6 % en 2011, » explique Kevin Hughes, économiste régional à la SCHL.

Divers facteurs démographiques viendront soutenir le marché de l'habitation au Québec dans les prochaines années. La hausse du solde migratoire continuera d'avoir une incidence favorable sur les marchés des logements locatifs et de la revente. En outre, le vieillissement de la population et la récente remontée du taux de natalité inciteront sans doute des ménages à revoir leurs besoins de logement.

En détail

Mises en chantier, logements individuels :

Ces derniers temps, le segment des logements individuels a largement profité de l'amélioration de la conjoncture



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 Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

économique et financière, de même que de la diminution de l'offre sur le marché de la revente. Toutefois, la détente du marché de la revente et la tendance des acheteurs à rechercher des logements plus abordables allégeront les pressions qui s'exerçaient sur les constructeurs. Il devrait se commencer environ 19 525 maisons individuelles en 2010 et 17 800 autres en 2011.

Mises en chantier, logements collectifs :

Deux facteurs pèseront sur les mises en chantier de logements col-

lectifs en 2011 : l'actuelle abondance de l'offre, qui demeurera relativement intacte, et la croissance ralentie de la population d'âgés de 75 ans et plus, qui réduira la demande de résidences pour personnes âgées. Néanmoins, compte tenu de la vigueur de l'activité en début d'année, le nombre de mises en chantier de logements collectifs dépassera les 29 000 en 2010, avant de descendre à moins de 25 000 en 2011.

Reventes :

Après une remarquable reprise

en 2009, laquelle s'est poursuivie durant le premier trimestre de 2010, le nombre de ventes MLS® va se modérer d'ici la fin de l'année. Une fois de plus, les ventes de copropriétés existantes (maisons en rangée ou appartements) seront une composante importante de l'activité sur le marché de la revente. Le nombre de transactions enregistrées au MLS® atteindra 81 800 cette année et se situera à environ 81 100 en 2011.

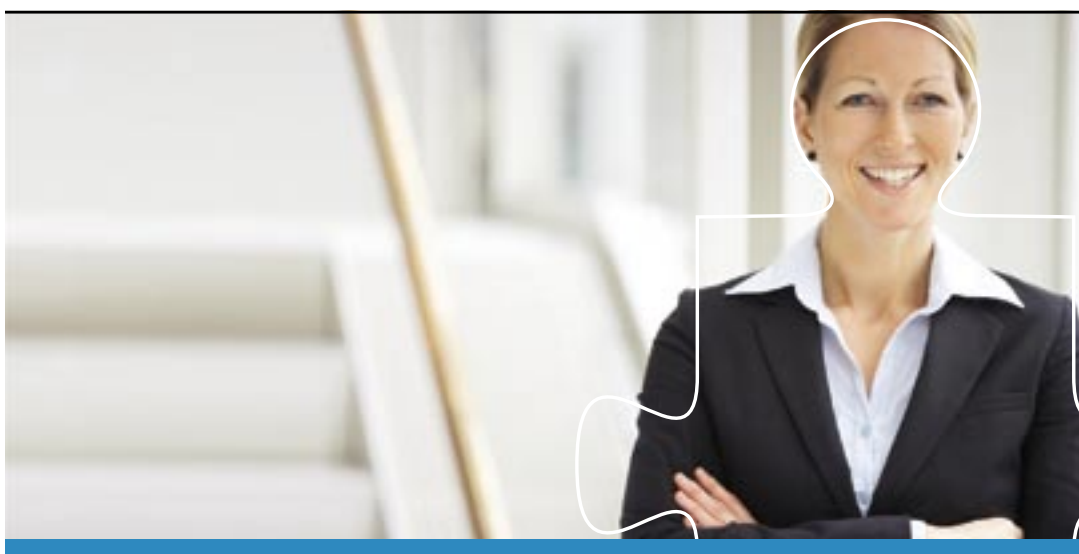
Prix :

Associé au gonflement de l'offre, le repli de la demande de logements existants atténuera les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix ces deux prochaines années. Un retour à un marché plus équilibré modérera la progression des

prix de revente en 2010 et en 2011 : les prix s'établiront en moyenne à 238 900 \$ cette année, puis ils devraient croître l'an prochain à un rythme qui correspond davantage à l'inflation et se fixer à environ 242 000 \$.

Les taux hypothécaires :

Les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 4,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,0 et 6,5 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 4,5 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,0 à 7,5 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.



Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



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

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

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

Offrez-vous le privilège de comparer dès aujourd'hui!

Demandez une soumission par téléphone :

1 888 GROUPES
(1 888 476-8737)

lapersonnelle.com/apq



Certaines conditions s'appliquent. ^{MD} Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances.



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

Thermos Sans Buée Inc.

Tél. : (514) 809-6991

www.thermos-sans-buee.com

thermos-sans-buee@videotron.ca

- Démonstration de **fenêtres thermos** embuées
- Garantie 20 ans
- Commercial et résidentiel
- 7 années d'expérience
- Calfeutrage
- Réparation de fenêtres
- Manivelles
- Coupe-froid
- Estimation gratuite

Gestion immobilière Attaché Inc

Tél. : (514) 755-0624

Autre : (514) 384-0624

gia.sec@sympatico.ca

- Gestion immobilière résidentielle
- Immeuble de 1 logement et plus
- Gestion court terme, long terme, vacancier, convalescence, etc...

GIT Portes & Fenêtres Ltée

8645 boul Langelier, St-Léonard

Tél. : (514) 323-2954

Sans frais : 1-800-797-2999

www.git.ca

Aussi : Boul. Brien, Repentigny

Boul. Des sources, DDO

Principale, Châteauguay

- Fenêtres en aluminium
- Porte Patio en aluminium
- Portes d'acier

Fabricant et installateur à votre service depuis 43 ans

Beau-Frère à louer Inc.

Tél. (514) 435-9207

- Nos hommes à tout faire qualifiés se déplacent avec un camion, leurs outils et les fournitures afin de passer à travers votre liste «À FAIRE» dès qu'ils franchissent la porte de votre immeuble.

- Aucune demande n'est trop petite.

CMLS

Richard Boivin

Directeur Général

Tél. : (514) 989-3124 ext. 1

Cell. : (514) 502-2974

richard.boivin@cmls.ca

www.cmls.ca

- Financement pour fins d'acquisition et de refinancement
- Prêts de 1,5\$M et plus.
- Prêts conventionnels et prêts assurés SCHL
- Taux d'intérêts très compétitifs
- Évaluation de prêts hypothécaires pour fins comptable
- Notre force : plus de 30 ans d'expérience

514-435-9207

TECHNICIENS QUALIFIÉS
FORMÉS POUR LES BESOINS
D'UN IMMEUBLE À REVENUS
TRAVAIL GARANTI

Daniel Lauzon
Directeur de compte
BEAU-FREREALOUER.COM

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

Marché de l'habitation: notre savoir à votre service

Montréal (Palais des congrès de Montréal)

24 novembre 2010 - 7 h 30 à 11 h 30

Québec (Le Capitole de Québec)

1er décembre 2010 - 7 h 30 à 11 h 30

Pour obtenir plus de renseignements ou pour vous inscrire :

www.schl.ca/inscriptionconferences

ou 1-800-668-2642



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 LIMITED
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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

ROGER
Chayer
PLOMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plombierchayer.com

5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3
TÉL.: (514) 590-0666
www.plombierchayer.com

**COUVERTURES
LACHENAIE** INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

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

450 966-6166

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

**ESTIMATION
GRATUITE!**

info@couvertureslachaie.com

**FENÊTRES
MAGISTRAL**

Patrick Duchesne
450 433-8733 • 1 888 993-8733

Salle de montre: 585, boul. Labelle, Blainville
Bureaux et usine: 705, boul. Industriel, Blainville
www.fenestresmagistral.com

RBQ : 8112-2418-55

- Système d'alarme : feu, vol
- Inspection incendie U.L.C
- Résidentiel, commerciale, industriel
- Centrale d'alarme U.L.C. 24H/24H
- Carte d'accès
- Caméra surveillance
- Intercom
- Musique d'ambiance
- Téléphone d'ascenseur

ÉLECTROVISION BENOIT ENGR.

RBQ : 1736-4845-36

Mario Benoit

479, 15^e Avenue

St-Jean sur Richelieu (Québec) J2X 1B1

T 450-346-1550 C 514-862-8785

electrovision@videotron.ca





Me Kevin Lebeau

Les registres de la copropriété – Le syndicat doit bien constituer ses dossiers

Beaucoup de personnes siégeant à titre de membre d'un conseil d'administration d'une copropriété se posent la question: Qu'est ce que le registre du syndicat de copropriété, et que contient-il?

Le syndicat de copropriété et conséquemment, le conseil d'administration, doit constituer et tenir un «registre de la copropriété». L'article 1070 du Code civil du Québec précise que le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant les informations suivantes:

- le nom et l'adresse de chaque copropriétaire (celui à l'immeuble de la copropriété ou tout autre adresse du domicile du copropriétaire s'il n'habite pas l'immeuble), et de chaque locataire;
- les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration;
- les états financiers;

Il tient aussi à leur disposition:

- la déclaration de copropriété;
- les copies des contrats

auxquels il est partie (exemple: services d'entretien paysager, déneigement, etc.);

- une copie du plan cadastral
- les plans et devis de l'immeuble bâti
- tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.

La tenue rigoureuse du registre est une tâche très importante, laquelle est souvent déléguée à un membre du conseil d'administration, habituellement le ou la secrétaire du conseil. Il s'agit d'un outil de gestion précieux pour le conseil, ainsi qu'une source d'information importante sur laquelle un proposant acheteur, ou son notaire poseront des questions dans le cadre d'une vente. Toutefois, parce que ce registre doit être tenu à la disposition des «copropriétaires», un proposant acheteur (et donc un tiers non-proprétaire) n'a pas le droit de le consulter, seulement d'adresser des questions précises au syndicat, soit personnellement, ou par l'entremise du notaire instrumentant.

De plus, l'expression «tient à la disposition» doit être interprété dans le sens où le registre peut être consulté par un copropriétaire, mais n'oblige pas le conseil de lui remettre des copies des documents s'y trouvant, sur

demande. Il est préférable que le syndicat adopte au moyen d'un règlement d'immeuble, des règles de consultation du registre, telles que comment le copropriétaire doit en faire la demande, le lieu et conditions de la consultation, les frais exigibles par le syndicat pour les photocopies, etc. Un tel règlement d'immeuble pourra être adopté par l'assemblée des copropriétaires au moyen d'une résolution appuyée par le vote d'une majorité des voix des copropriétaires calculée selon le nombre de voix attribuées par la déclaration de copropriété. Le texte du règlement est consigné au registre de la copropriété par la suite.

L'accès au registre par les copropriétaires connaît aussi ses limites. Dans l'affaire de *Fortier et*

*als. Syndicat des copropriétaires Condominium Les Châtelets*¹, des copropriétaires demandaient d'accéder à l'état mensuel détaillé des revenus et dépenses nécessaires à la préparation des états financiers au motif qu'il s'agissait de «documents relatifs à l'immeuble» tel que mentionné à l'article 1070 C.c.Q. Or, le Tribunal a jugé que ce ne sont que les états financiers, en tant que documents comptables que le syndicat doit tenir à la disposition des copropriétaires, par le biais de l'article 1070 C.c.Q., soit comme document d'information en prévision d'une assemblée des copropriétaires aux termes de l'article 1087 C.c.Q. De plus. Le Tribunal a précisé que les livres de comptabilité peuvent contenir, le cas échéant, des renseignements au sujet des copropriétaires

Immeubles à logements

suite
primmo[®]
RÉSIDENTIEL

Un puissant outil de gestion immobilière

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

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

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

HOPEM
www.hopem.com

Partenaire de premier choix

Région de l'Outaouais

Rénovation

Système Paul Davis

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

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

Portes et fenêtres

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

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

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

The register of the co-ownership - The syndicate must keep proper records

ou de leur situation personnelle, et qu'en matière d'information financière et de comptabilité de copropriété, si le législateur avait voulu qu'il en soit autrement, il l'aurait certes prévu considérant la précision du libellé des articles 1070 et 1087 C.c.Q. En conséquence, les demandeurs ne pouvaient avoir accès sans contraintes et de façon complète aux livres de comptabilité de la copropriété couvrant cinq exercices financiers.

¹ 2008 QCCS 2507 (C.S.)



Many people who are members of the Board of Directors of a co-ownership ask themselves the same question: What is the register of the syndicate of co-ownership all about, and what does it contain ?

The syndicate of co-ownership and consequently, the Board of Directors, must constitute and keep a "register of the co-ownership". Article 1070 of the Civil Code of Quebec specifies that the syndicate keeps at the disposal of the co-owners a register containing the following information:

- the name and the address of each co-owner (within building of co-ownership or any other residential address of the co-owner if they don't live in the building), and of each tenant;
- the minutes of the General Meetings of the Co-owners and of the Board of Directors;
- the financial statements;

It also keeps at their disposal:

- the declaration of co-ownership;
- the copies of the contracts to which the syndicate is a party (example: landscape maintenance services, snow removal, etc);
- a copy of the cadastral plan
- plans and specifications of the building, as built
- any other documents relating to the building and the

syndicate.

The rigorous upkeep of the register is a very important task, which is often delegated to a member of the Board of Directors, usually the secretary of the Board. It is an invaluable management tool for the Board, as well as a source of important information on which a purchasing proposer, or his notary will ask questions within the process of a sale. However, because this register must be kept at the disposal of the "co-owners", a potential buyer (and thus a non-owner) does not have the right to consult it, only to address precise questions to the syndicate, that is to say personally, or through the instrumenting notary.

Moreover, the expression "keeps at the disposal of" must be interpreted to signify that the register can be consulted by a co-owner, but does not oblige the Board to provide them copies of the documents it contains upon request. It is preferable that the syndicate adopt a building bylaw, rules regarding consultation of the register, such as how the co-owner must make a consultation request, the place and rules of the consultation, the payment for photocopies, etc. Such a building bylaw can be adopted by the assembly of the co-owners by way of a resolution supported by the majority vote of the co-owners

calculated according to the number of votes allotted by the declaration of co-ownership. The text of the bylaw is filed in the register.

Access to the register by the co-owners also has its limits. In the case of *Fortier et als. vs. Syndicat des copropriétaires Condominium Les Châtelets*¹, certain co-owners requested access to the detailed monthly statement of revenue and expenses used to prepare the financial statements on the argument that they were "documents relating to the building" referred to in article 1070 C.c.Q. However, the Court ruled that by application of article 1070 C.c.Q., only the financial statements, being accounting documents need be kept at the disposal of the co-owners, either as information documents prepared for an Annual General Meeting of the co-owners in accordance with article 1087 C.c.Q. Moreover, the Court specified that the accounting books may contain personal information about co-owners or about their financial situation. As regards the financial information and accounting of co-ownership, if the law makers had intended it to be otherwise, they would certainly have foreseen it in light of the precise wording of articles 1070 and 1087 of the C.c.Q., but that is not the case. Consequently, the applicants were refused unlimited and complete access to all the the syndicate's accounting records covering five financial years

¹ 2008 QCCS 2507 (C.S.)

REVENUS RÉCURRENTS AUX MEMBRES DE L'APQ

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

TÉLÉPHONIE IP
PLUSIEURS FONCTIONS INCLUSES

\$9.95*
+TX
/MOIS

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



ColbaNet

SPÉCIAL INTERNET
ULTRA RAPIDE
SANS RALENTISSEMENT
SANS LIMITE

www.colba.net
514 868-2134

*Certaines conditions s'appliquent.

ADSL2+ JUSQU'À 24 MBPS!

à partir de:

\$17.95*
+TX
/MOIS

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