

Mot de l'éditeur : Le refus d'un candidat à la location d'un de vos logements

Word of the editor : Rejecting a potential tenant for one of your dwellings

Page 4

La signature du bail et ses implications

The signature of the lease and its implications

*Me Bill Kostopoulos,
Pages 5 et 8*

Lorsque survient un sinistre en copropriété divisée: la dynamique entre le syndicat, le copropriétaire et leurs assureurs respectifs peut se compliquer

When an insurance loss occurs in a divided co-ownership: complicated dynamics between the syndicate, the co-owners and their insurers

*Me Kevin Lebeau,
Pages 6, 7 et 15*

Cahier spécial sur le Salon National de l'Habitation de Montréal en pages 11-12-13-14. Aussi profitez d'un rabais de 4\$ grâce à nos coupon-rabais en page 14



Le propriétaire peut-il reprendre un logement pour y loger sa fille de deux ans ?

Par Me Robert Soucy

Le locateur qui est aussi propriétaire demande un tribunal de l'autoriser à reprendre un logement pour y loger sa fille âgée de deux ans et son ex-conjointe, la mère de l'enfant.

LES FAITS

Le locateur explique que jusqu'au mois de novembre 2009, il habitait avec sa conjointe de fait. Suite à leur séparation en novembre 2009, il est demeuré dans le logement qu'ils occupaient et alors ensemble dans l'immeuble de trois logements. Le rez-de chaussée occupé par la locataire est le logement visé par la reprise du logement. Le 2^e étage étant occupé par le propriétaire seul.

Suite à leur séparation, sa conjointe est allée vivre chez ses parents puisqu'elle n'a pas les moyens de s'offrir un logement. De consentement mutuel, ils ont décidé de se partager la garde de leur jeune enfant qui a continué à fréquenter la garderie à proximité de l'immeuble. Voulant être partie du quotidien de sa fille et favoriser son développement, le propriétaire souhaite reprendre le logement de la locataire afin que sa fille puisse y habiter avec sa mère.

La mère présente à l'audition corrobore l'essentiel du témoignage du propriétaire et elle affirme

Suite à la page 2



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

qu'elle a véritablement l'intention d'occuper le logement concerné avec sa fille puisqu'il sera beaucoup plus pratique de vivre à proximité du père et que de cette façon, tous les deux pourront de concert voir au bien-être et au développement de leur fille.

LA DÉFENSE DE LA LOCATAIRE

La locataire conteste la demande et elle exige le rejet de la demande au motif que la reprise du logement ne peut s'exercer pour un enfant mineur lorsque la personne qui agit comme tuteur à l'enfant ne se qualifie pas au sens de la loi comme bénéficiaire de la reprise. La locataire produit une décision selon laquelle un mineur ne pouvant pas avoir un domicile autre que celui de son tuteur légal; le locateur doit donc démontrer que ce tuteur fait partie des personnes en faveur de qui la loi permet la reprise d'un logement.¹

Comme la conjointe est la tutrice de l'enfant et qu'elle ne se qualifie pas pour la reprise selon le code civil du Québec, elle demande le

rejet de la reprise.

DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

La Régie du logement ne partage pas l'avis exprimé par la locataire et elle cite une autre décision rendue aussi par la Régie.² Dans cette décision, la Régie a décidé que le fait que l'enfant mineur soit présumé domicilié chez son tuteur ne modifie en rien son statut vis-à-vis du locateur. Les pères et mères sont tuteurs et exercent conjointement l'autorité parentale. Donc le locateur n'aurait aucun droit de reprendre un logement pour y loger sa conjointe de fait mais il peut cependant exercer ce droit pour sa fille. La Régie du logement conclut que le locateur pour reprendre le logement pour y loger sa fille et incidemment son ex-conjointe de fait.³

DÉCISION PORTÉE EN APPEL À LA COUR DU QUÉBEC

La Cour du Québec est saisie de l'appel de la décision rendue par

la Régie du logement. La permission d'en appeler a accordé un appel sur la question suivante; le locateur peut-il reprendre possession du logement occupé par la locataire afin d'y loger sa fille de 2 ans et son ex-conjointe de fait, la mère de la petite fille?

DÉCISION DE LA COUR DU QUÉBEC

La Cour du Québec est d'avis que le locateur a droit à la reprise de possession du logement pour y loger sa fille de 2 ans et son ex-conjointe, qui exerce, conjointement avec lui, l'autorité parentale de l'enfant. Cette décision est basée sur une interprétation littérale et contextuelle de l'article 1957 du code civil du Québec.⁴

Selon la Cour l'article 1957 du code civil du Québec ne fait aucune distinction entre des descendants mineurs, mineurs autonomes, mineurs émancipés ou majeurs. Il n'appartient pas aux tribunaux d'ajouter des qualifications où le législateur n'en a pas mis. L'article 1957 du code civil

du Québec parle d'une reprise de possession « pour y loger ses descendants » sans plus. Le partage à parts égales de la garde de l'enfant ne permet pas de considérer que le domicile de l'enfant mineur est chez un parent plutôt que l'autre. L'enfant a deux résidences principales, deux domiciles et elle loge à deux adresses.

¹ COSTA MANULAKIS c. AARON RESENGARTEN ET AL. Régie du logement. 31 030120-047 G

² IAN OSBOURNE c. JOSÉE CROTEAU. Régie du logement. 31 050112 031 G

³ Régie du logement 31 100125 260 G

⁴ MICHELINE LAROCHE c. MATHIEU MORIN Cour du Québec. Chambre civile. 500-80-016330-103. Juge Marie Michelle Lavigne. Le 9 novembre 2010.

Profitez de l'entente privilège!

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

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**

Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

Confort chez-soi.
JOSEPH ÉLIE

Division de : Groupe Énergie BDL inc.



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

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

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

**Lettre à l'attention de Monsieur Marc Gascon, Maire de St-Jérôme :
Réaction de l'APQ aux demandes du RCLALQ pour l'instauration d'un code du logement.**

Monsieur le Maire,

L'APQ représente les propriétaires de logements locatifs au Québec depuis 1984.

Nous sommes d'opinion que la mise en place d'un code du logement est un fardeau supplémentaire pour les contribuables qui n'a tout simplement pas sa raison d'être.

Nous désirons attirer votre attention sur le fait que les locataires québécois sont déjà l'objet d'une protection très importante prévue au Code civil du Québec. L'état des immeubles est quant à lui déjà sous la surveillance de la Régie du bâtiment et des dispositions législatives en vigueur.

La Régie du logement est l'organisme qui a compétence pour recevoir et entendre les litiges découlant d'un bail de logement. Le législateur a voulu doter les citoyens d'un simple et unique à la portée de tous.

Les locataires se plaignent avec raison de délais devant la Régie du logement. Nous sommes d'accords avec les associations de locataires : la Régie doit se voir octroyer plus de ressources pour réduire les délais d'attente. C'est donc vers ce guichet unique que doit aussi se diriger les ressources financières disponibles et non dans un système parallèle de réception des plaintes.

À ce titre, rappelons que la Régie peut décider de résilier un bail, de réduire de loyer ou d'ordonner la réalisation de travaux.

Il serait injustifié de demander aux contribuables d'investir dans une structure coûteuse et inadéquate en créant des attentes chez de locataires qui ne pourront pas régler complètement le litige ailleurs que devant la Régie du logement de toute façon.

Nous vous invitons à joindre votre voix à la nôtre et à celle des locataires afin que la Régie puisse recevoir les ressources requises.

Nous demeurons disponibles pour toutes questions.

Martin Messier
Président



Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



POUR VOTRE ASSURANCE HABITATION,
PROFITEZ DE TARIFS PRÉFÉRENTIELS ET D'UNE VALEUR SÛRE À TOUS POINTS DE VUE

Grâce au partenariat entre l'**Association des propriétaires du Québec** et La Personnelle, optez pour une assurance habitation « tous risques » complète que vous pouvez personnaliser. De plus, vous avez accès à des compléments négociés pour vous tels que :

- les services d'**Assistance juridique** et d'**Assistance vol d'identité** pour obtenir une aide spécialisée gratuite ;
- le programme de surveillance résidentielle **TéléVeille**^{MD}, une solution très abordable et unique en assurance habitation.



Demandez une soumission
et découvrez combien vous pourriez économiser.

1 888 GROUPES
(1 8 8 8 4 7 6 - 8 7 3 7)
lapersonnelle.com/apq

ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

laPersonnelle^{MD}
Assurance de groupe auto et habitation

^{MD} Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances. Le programme TéléVeille n'est pas offert dans certaines régions. Certaines conditions s'appliquent.

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Une de nos obligations comme propriétaire de logements est de garantir aux autres locataires de l'immeuble la jouissance paisible des lieux loués. Cette obligation est extrêmement lourde à porter pour une propriétaire. En effet, nous devons garantir qu'une personne sur laquelle nous n'avons aucun contrôle se comportera, avant ses invités, de façon civi-

Le refus d'un candidat à la location d'un de vos logements

Rejecting a potential tenant for one of your dwellings

lisée et respectera les règles de vie dans l'immeuble comportant plusieurs logements.

Cette obligation est l'une des raisons pour lesquelles vous devez procéder à une vérification complète d'un candidat locataire. L'enquête APQ fut modifiée pour répondre aux exigences en constante évolution de la vie d'un propriétaire d'immeuble à logements. Notre enquête comprend maintenant la vérification des antécédents judiciaires civils et criminels, les décisions de la Régie du logement, des habitudes de vie et de paiement dans le logement précédent par une vérification avec le propriétaire de l'immeuble, la vérification de l'identité du propriétaire précédent afin de nous assurer qu'on ne tente pas de nous présenter un ami plutôt que le propriétaire en règle de l'immeuble, la bonne tenue d'une compte bancaire et

les antécédents de crédit.

Comme vous propriétaire vous avez des normes établies individuellement en fonction de critères qui permettent le respect de vos politiques internes, qui favorise la bonne intégration d'un locataire dans l'immeuble et de votre tolérance au risque financier.

Naturellement, ces normes doivent respecter les dispositions législatives en vigueur et doivent notamment exclure toute discrimination.

Nous devons cesser d'être mal à l'aise lorsque malheureusement nous ne pouvons pas accepter un locataire en lui expliquant que sa candidature n'est pas une évaluation de lui en tant qu'individu mais bien que sa candidature ne nous permet pas de conclure un

bail avec lui.

Le niveau de détail reste à votre discrétion mais nous vous recommandons la prudence. En effet, nous ne pouvons jamais discuter des détails d'un dossier avec un candidat locataire. Les conventions à cet effet sont claires. Vous pouvez nous référer le locataire et nous verrons à le diriger vers la source d'information adéquate.



One of our duties as the landlord of a dwelling is to guarantee that the other tenants in the building have peaceful enjoyment of the dwelling they have rented. This duty is a difficult one for landlord. More specifically, the landlord must guarantee that a person over whom he has no control will behave in a civilized way, and will comply with the rules of conduct that come with the fact of living in a multi-unit building.

This obligation is one of the reasons why you must carry out thorough checks on a potential tenant. The APQ investigation service has been adapted to help owners of multi-unit buildings evolve with ever-changing requirements. Our investigation service now includes civil and criminal court record background checks, searches for past Rental Board rulings, how they conducted themselves and their payment history in previous dwellings by checking with their previous landlord, as well as their banking and credit history. We also perform an identity check of the previous landlord in order to ensure that the potential tenant doesn't try to deceive you and us by have one of his friends pose as the previous landlord.

As a landlord, you have your own standard and criteria which enable you to implement your building rules when a new tenant moves into the building, as well as knowing your tolerance level for financial risk.

Naturally, the standards you adopt must respect the current laws, and in particular, avoid any form of discrimination regarding the tenant.

There is no reason for you to feel uncomfortable when you reject the potential tenant's application, and you should explain to them that your decision to reject his application has no reflection on them as a person just because you

don't want to sign a lease with them.

The level of detail you require is up to you, but prudence is the best policy. We never discuss the details of a file with your potential tenant, and the agreements we must respect are clear to that effect. You can however refer the tenant to us and we'll do our best to direct him to towards the proper sources who can answer their questions.

Volume 27, numéro 3
Mars 2011

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



Me Bill Kostopoulos

Le bail est la pierre angulaire des relations contractuelles entre le propriétaire et le locataire. Le bail qu'il soit verbal ou écrit, est formé lorsqu'une entente intervient entre les parties sur les aspects essentiels du contrat (description du logement, prix, durée). La personne qui signe la demande de location comportant ces éléments devient locataire à partir du moment où le locateur accepte sa proposition.

Dans les dix jours de la conclusion d'un bail écrit, le locateur doit remettre au locataire un exemplaire de celui-ci¹. D'ailleurs, le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire prévoit que uniquement les baux conçus par la Régie du Logement ont valeur légale. Le Formulaire Obligatoire de la Régie du Logement soit le bail, est divisé en neuf sections (section A à I inclusivement) :

Section A: Identification des parties

Section B: Description et

destination du logement loué, des accessoires et dépendances

Section C: Durée du Bail

Section D: Loyer

Section E: Services et Conditions

Section F: Restrictions au droit à la fixation de loyer et à la modification du bail à la Régie du Logement

Section G: Avis au nouveau locataire ou au sous-locataire
Le locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, le cas échéant,

le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, ainsi que toute autre mention prescrite par les règlements pris par le gouvernement². Il n'est pas tenu de cette obligation lorsque le bail porte sur le logement visé aux articles 1955 et 1956³.

Section H: Signatures

Section I: Avis de résidence familiale
L'époux locataire de la résidence familiale ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer, céder son droit, ni mettre fin au bail lorsque le locateur a été avisé, par l'un ou l'autre des époux, du fait que le logement

servait de résidence familiale. Le conjoint qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut, s'il ne l'a pas ratifié, en demander la nullité⁴.

Le but du règlement d'immeuble est de favoriser la saine administration et gestion de l'immeuble. L'article 1894 du Code civil du Québec stipule clairement que «Le locateur est tenu, avant la conclusion du bail, de remettre au locataire, le cas échéant, un exemplaire du règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun. Ce règlement fait partie du bail. »

Le règlement d'immeuble

La signature du bail et ses implications

préconisé par l'Association des Propriétaires du Québec comporte plus de trente clauses favorisant les relations harmonieuses entre les parties. D'ailleurs, la clause de solidarité est une clause importante pour le locateur.

Payer le loyer : une obligation conjointe ou solidaire ?

Obligation conjointe

En principe, dès qu'il y a plus d'un locataire, l'obligation de payer le loyer est conjointe. C'est-à-dire que chaque colocataire est responsable jusqu'à concurrence de sa part. Par exemple, si deux colocataires doivent un mois de loyer à 600\$, chacun peut

normalement être tenu de payer au propriétaire seulement 300\$.

Obligation solidaire

Si le bail contient une clause prévoyant la solidarité, un seul colocataire peut être poursuivi pour la totalité du loyer. Dans l'exemple précédent, un seul d'entre eux pourra être tenu de payer la somme totale, soit 600\$. La solidarité doit être prévue de façon expresse, par une clause au bail ou dans une entente entre les parties. À défaut de clause ou d'entente, l'obligation est simplement conjointe.

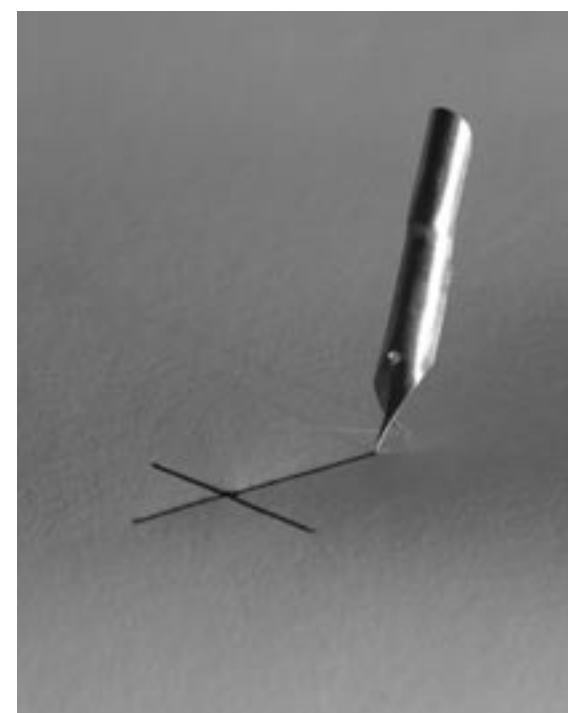
Si vous avez d'autres questions, n'hésitez pas de communiquer avec notre équipe d'avocats spécialisés le droit du louage résidentiel.

¹ Article 1895 C.c.Q.

² Article 1896 C.c.Q.

³ Logement loué dans une coopérative d'habitation ou logement à loyer modique

⁴ Article 403 C.c.Q.



COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

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

ESTIMATION GRATUITE!

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

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

450 966-6166

info@couvertureslacheaie.com

Bureau : 450 646-5414
Télécopieur : 450 646-9189

VOYAGES LES AILES D'OR INC.

102, boulevard Sainte-Foy
Longueuil (Québec) J4J 1W6

ailesdor@qc.aira.com
www.voyagesailesdor.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.

Estimation Gratuite

514-644-1582

www.alpc.ca

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

Membre canasa RBQ 8268-7427-21

Philippe Loyer & associés
Évaluateurs-estimateurs Inc.
Estimation de dommages
Valeur de reconstruction pour fin d'assurances

3077, rue Peugeot, bureau 201, Laval (Québec) H7L 5C4

philippeloyer@qc.aira.com

Tél.: 450.681.5559 Téléc.: 450.681.4666
Sans frais: 1.866.681.5559 Sans frais: 1.866.524.4666

N'oubliez pas de vérifier vos candidats-locataires !

Service d'enquêtes au
(514) 382 9670
ou sans frais au
1-888-382-9670



Me Kevin Lebeau

Quand survient un sinistre dans un immeuble en copropriété divisée, le syndicat se fait opposer divers arguments tant de la part d'un copropriétaire à l'origine du sinistre que celle de l'assureur de celui-ci, à l'effet que c'est l'assureur du syndicat qui doit s'en charger et que ni le copropriétaire, ni son assureur sont concernés par cette affaire. Le fait pour ces intervenants d'adopter une telle position découle souvent d'une mauvaise compréhension des assurances en copropriété divisée et des

Lorsque survient un sinistre en copropriété divisée: la dynamique entre le syndicat, le copropriétaire et leurs assureurs respectifs peut se compliquer

règles de la responsabilité civile.

Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble. (article 1073 C.c.Q.) Selon les commentaires du Ministre de la justice, la raison d'être de cette disposition est d'éviter la multiplication des couvertures d'assurance souscrites par les copropriétaires, ce qui aura pour effet de rendre le règlement de sinistres très complexe.

Donc, le copropriétaire doit souscrire des assurances couvrant les améliorations qu'il pourra apporter à sa partie privative, et souscrira en même une couverture couvrant les conséquences dommageables découlant de sa responsabilité civile. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui. Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel. Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde. (article 1457 C.c.Q.).

Lorsqu'un copropriétaire cause lui-même un sinistre dans l'immeuble, la couverture d'assurance du syndicat entrera en ligne de compte à la condition que l'évaluation des dommages se chiffre à un montant supérieur à la franchise d'assurance prévue au contrat d'assurances du syndicat. La franchise est un premier montant non-assurable et lorsque l'évaluation des dommages est inférieure à ce montant, l'assureur du syndicat n'a aucune obligation d'indemniser le syndicat. Alors, il existe un dommage réel, lequel doit être réparé mais à qui doit payer pour les réparations?

Il faut comprendre que l'intérêt assurable du syndicat dans les parties privatives et communes est une création du Code civil du Québec: le syndicat a un intérêt assurable sans qu'il soit le propriétaire de l'immeuble. Toutefois, la jurisprudence majoritaire nous indique qu'il ne revient pas au à la collectivité des

copropriétaires représentée par le syndicat d'assumer les conséquences monétaires qui découlent de la faute de l'un d'eux: «Les montants non couverts, telle la franchise, constituent une perte dont le copropriétaire sera redevable au syndicat. (...) Il serait d'ailleurs contraire aux règles fondamentales applicables en droit civil que de demander à l'ensemble des copropriétaires d'assumer la perte résultant directement de la faute de l'un entre d'eux»¹. Donc, lorsqu'une déclaration de perte excède le montant de la franchise prévue au contrat d'assurance du syndicat, l'assureur de celui-ci versera une indemnité après avoir déduit le montant de la franchise. Le syndicat sera donc confronté à un manque à gagner dans les fonds disponibles pour effectuer la remise en état des lieux. Le syndicat doit tout de même procéder aux travaux et combler ce manque à même les fonds communs du syndicat, mais préserve ses recours contre le copropriétaire fautif pour le montant de la franchise.

À plus forte raison, lorsque aucune indemnité n'est versée par l'assureur parce que le montant des dommages est inférieur au montant de la franchise fixée par le contrat d'assurance du syndicat, le montant total des dommages est donc non-assurable et constitue une perte résultant directement de la faute personnelle d'un copropriétaire, ou en raison de la responsabilité de ce dernier du fait d'un de ses biens ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Dans les deux cas, le syndicat pourra exiger du copropriétaire fautif qu'il rembourse le syndicat pour les montants déboursés sur une base temporaire au moyen d'une mise en demeure. À défaut pour le copropriétaire de payer volontairement cette somme, le syndicat devra prendre une action en justice contre le copropriétaire en la la forme d'une requête en dommages.

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

Le copropriétaire transmettra probablement une copie de la mise en demeure ou de l'action en dommages à son assureur. En réponse à la réclamation du syndicat l'assureur du copropriétaire niera possiblement la responsabilité de son assuré, ou soulèvera l'argument qu'il revient au syndicat et donc la collectivité des copropriétaires à assumer le montant des dommages, ou bien la franchise d'assurance. Une telle prise de position, laquelle est mal fondée en droit à la lumière d'une jurisprudence abondante sur le sujet a souvent pour effet de ralentir le règlement du dossier et donne lieu souvent à des litiges impliquant le syndicat, le copropriétaire fautif et son assureur.

Des dispositions particulières de la déclaration de copropriété devraient être étudiés dans chaque cas afin de déterminer l'incidence sur les devoirs et responsabilités du syndicat et du copropriétaire concerné.

Syndicat des copropriétaires des Terrasses Lulli c. Fortin et als., Cour du Québec (Ch. Civile, Div. des Petites Créances, No. 540-32-009025-006, le 5 juillet 2001, l'honorable Richard Landry J.C.Q. Voir aussi dans le même sens: Syndicat des copropriétaires copropriété Lot 1033 c. Communications Franc Mot Inc., Cour du Québec, no. 500-22-040318-993, 12 avril 2002, l'honorable Eliana Marengo, J.C.Q., et Le copropriétaire doit assumer les conséquences monétaires résultant de sa responsabilité pour les dommages causés aux améliorations et aux parties privatives incluses dans sa fraction en raison de son droit de propriété sur celles-ci (voir à ce sujet: article 2481 C.c.Q. et Della Bruna-Delagrave c. Collins, 1998, R.R.A 257 (C.Q.))

Responsabilité pour les dommages causés aux améliorations et aux parties privatives incluses dans sa fraction en raison de son droit de propriété sur celles-ci (voir à ce sujet: article 2481 C.c.Q. et Della Bruna-Delagrave c. Collins, 1998, R.R.A 257 (C.Q.))

When an insurance loss occurs in a divided co-ownership: complicated dynamics between the syndicate, the co-owners and their insurers

When damage occurs in a condominium building, the syndicate will often face various arguments from the co-owner who caused, or who is responsible for the damage, as well as the co-owner's insurer, that it's up syndicate to do the repairs and that neither the co-owner, nor his insurer should be involved. This position often stems from a misunderstanding of the particularities of insurance in condominium buildings, and of the rules governing civil liability.

The syndicate has an insurable interest in the entire building, including the private portions and must take out insurance against all usual risks, such as theft and fire, covering the entire building, excluding the improvements made by a co-owner to his portion. The amount of insurance coverage

must be equal to the replacement cost of the building (art. 1073 C.c.Q.) According to comments of the Québec Ministry of Justice, the purpose of this provision is to avoid the multiplication of the insurance policies taken out by the co-owners individually, which would make the settlement of insurance claims very complex.

Therefore, the co-owner must take out insurance covering the improvements made to his private portion, as well as coverage for his or her civil liability. Every person has the duty to abide by the rules of conduct which lie upon him, according to the circumstances, usage or law, so as not to cause injury to another. Where he is endowed with reason and fails in

Suite à la page 15

AssurExperts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

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

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

Cell. : (514) 996-1591

Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca

The signature of the lease and its implications



The lease is the cornerstone of the contractual relationship between the landlord and the tenant. The lease, be it verbal or in writing, is formed when an agreement is arrived at between the parties on the essential aspects of the contract (description of the dwelling, price, lease term). The person who signs a lease proposal comprising these elements becomes the tenant from

the moment the landlord accepts the proposal.

Within ten days of the signing of a written lease, the lessor must provide the tenant a copy of the lease¹. Moreover, the *Regulation on compulsory lease forms and notices to be given to the new tenant* provides that only leases in the form approved by the Rental Board have legal value. The Compulsory Lease Form approved by the Rental Board, i.e. the lease, is divided into nine sections (section A to I inclusively):

Section A: Identification of the parties

Section B: Description and destination of the rented dwelling, its accessories and dependencies

Section C: Duration of the Lease

Section D: Rent

Section E: Services and Conditions

Section F: Restrictions to the right to ask the Rental Board to set the rent, or to request a lease modification

Section G: Notice to the new tenant or to the sub-lessee

The landlord must, at the time of the lease signing, provide the new tenant a notice indicating the lowest rent paid during the 12

months preceding the beginning of the lease or, where applicable, the rent set by the Court during the same period, as well as any other mention required by government regulations²

The landlord is not bound to do so when the lease relates to a dwelling referred to in articles 1955 and 1956 of the Civil Code of Québec³.

Section H: Signatures

Section I: Notice of family residence

The husband tenant of the family residence cannot, without the written consent of his partner, sublet, assign his right, nor put an end to the lease when the landlord has been notified, by one or the other member of the couple, of the fact that the dwelling constitutes the family residence. The spouse who did not consent to giving the notice can, if he did not ratify it, ask for its nullity.

The purpose of the building bylaws is to support the proper administration and management of the building. Article 1894 of the Civil code of Quebec stipulates clearly that:

“Before entering into a lease, the lessor is bound to give the lessee, where applicable, a copy of the by-laws of the immovable which pertain to the rules respecting the enjoyment, use and maintenance of the dwelling and of the common premises.”

The building bylaws recommended by the Quebec Landlords Association comprises more than thirty clauses promoting harmonious relations between the parties. Moreover, the solidarity clause is an important one for the landlord.

Rent payment: a joint or a several obligation?
Joint obligation
In theory, as soon as there is more than one tenant, the obligation to pay the rent is joint: i.e. each co-tenant is responsible up the

PROCHAINES FORMATIONS

Les fiducies et leur fiscalité

Date : lundi 21 mars 2011 à partir de 19h

Qu'est ce qu'une fiducie ? Pourquoi en créer une, quels sont les avantages, le processus ?

La signature du bail et ses implications

Date : lundi 18 avril 2011 à partir de 19h

Cette session de formation permet aux participants d'apprendre à bien remplir les clauses du bail. Il est aussi question de formulation du contrat, du formulaire obligatoire, du règlement d'immeuble, de la solidarité entre les colataires, du contrat de cautionnement, du loyer le plus bas payé.

Lieu : Montréal Hôtel Royal Versailles, situé au 7200, rue Sherbrooke Est

Pour information et inscription: 514-382-9670, poste 218; reservation@apq.org

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

RBBQ: # 2625-4300-31

BEAU-FRÈRE À LOUER

514-435-9207

TECHNICIENS QUALIFIÉS

FORMÉS POUR LES BESOINS D'UN IMMEUBLE À REVENUS

TRAVAIL GARANTI

Daniel Lauzon
Directeur de compte

BEAU-FREREALOUER.COM

HOMMES À TOUT FAIRE

ECO-TOIT

SPECIALISTE EN TOIT PLAT

MARC DUPLESSIS DIRECTEUR DE PROJET

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

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

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

PROTECTION hypothécaire PROTECTION domiciliaire

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

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

amount of his or her share. For example, if two co-tenants owe one month of rent of 600\$, each one can normally be held to pay the owner only 300\$.

Several obligation

If the lease contains a solidarity clause, the landlord can sue one co-tenant or the other for the totality of the rent, but not both for the same amount. In the preceding example, only one of them could be held to pay the total sum, that is to say 600\$.

Solidarity must be explicitly established by a clause in the lease or in an agreement between the parties. In the absence of a such clause or agreement, the obligation is simply joint.

If you have other questions, do not hesitate to communicate with our team of lawyers specializing in rental property law.



Me Jean-Olivier Reed

Les divers moyens à la disposition du propriétaire

Lorsqu'un logement se libère soit à la fin du bail ou par le départ prématuré d'un locataire, la majorité des propriétaires prennent tous les moyens pour relouer le plus rapidement possible leur logement pour éviter des pertes financières et ce à juste titre. Par contre, cet empressement ne signifie pas pour autant de signer un bail à l'aveuglette avec un candidat sans prendre aucune précaution pour connaître l'historique de votre futur locataire. Passer par-dessus cette étape est très risqué et même téméraire en 2011 au Québec.

En effet, dans le cadre de ce processus de sélection, il ne faut jamais oublier qu'il est impératif de prendre toutes les informations possibles sur le candidat afin de se faire une bonne idée de celui-ci et décider s'il est un bon candidat.

À ce titre, vous devez, dans un premier temps, procéder à une vérification du candidat pour connaître les habitudes de paiements du locataire.

Comment effectuer une vérification efficace sur un potentiel locataire?

Si le rapport n'est pas conforme à vos critères vous pouvez refuser le candidat. D'autre part, pour se conformer aux règles d'accès à l'information, vous devez, au préalable, faire signer un formulaire de consentement au candidat pour procéder à cette enquête de crédit. L'Association des propriétaires du Québec suggère d'utiliser leur formulaire le plus récent afin d'éviter tout problème quant au type de consentement donné par le candidat. Les renseignements minimums nécessaires pour faire l'enquête sont le nom, l'adresse et la date de naissance. Vous pouvez vérifier au moyen d'une pièce d'identité avec photos que les informations fournies correspondent à la personne en face de vous. Vous n'aurez pas à garder l'information sur cette pièce d'identité.

Aussi, vous devriez vérifier le comportement du candidat en tant que locataire avec les références de l'ancien propriétaire. Ces références doivent donc être considérées dans leur ensemble avec les autres informations et non comme unique source d'information.

Vous pouvez également vérifier les antécédents judiciaires du locataire pour vérifier si le candidat n'a pas à son actif des causes rendues contre lui qui justifieraient le rejet de sa candidature.

Ne pas procéder à l'une ou l'autre de ces étapes pourrait vous faire manquer un détail d'importance pour décider de façon éclairée s'il constitue un bon candidat.

Finalement, si votre candidat vous semble convenable, nous vous suggérons d'exiger le premier mois de loyer bien d'avance, vous

pourrez vous faire une idée de ses habitudes de paiement et de son attitude face au paiement du loyer, c'est votre droit, exigez-le. Prenez le temps d'écrire dans le bail que le premier mois de loyer est exigé. Cette clause deviendra alors une condition de validité du contrat. Advenant le cas où le locataire ne paie pas le premier mois d'avance avant le début du bail, vous pouvez lui refuser l'accès au logement et trouver un autre candidat. En effet, si le paiement du 1er mois est une condition pour que le bail soit valide, le non respect de cette clause permet au propriétaire de prétendre que le bail n'est pas valide et ne pas permettre l'accès au futur locataire.

Dans tous les cas, il est absolument nécessaire de ne pas signer le bail ou de remettre les clés avant de faire ses vérifications parce qu'un retour en arrière est impossible.

Vous pouvez constater qu'il y a plusieurs outils à votre disposition pour vérifier l'historique d'un candidat, utilisez-les car cela vous permettra peut-être d'éviter plusieurs désagréments.

Certaines situations peuvent être moins évidentes que celles exposées ici alors, nous vous suggérons alors de communiquer avec un avocat pour vous diriger adéquatement dans votre décision.

L'enquête complète APQ – Efficacité et tranquillité

Le nouveau système d'enquête complète de l'APQ permet aux propriétaires membre de l'Association des Propriétaires du Québec d'obtenir les vérifications les plus complètes possibles sur le marché. Notre équipe vérifie pour

Suite à la page 22



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



SPÉCIALITÉS:

- entretien
- réparation
- installation

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

www.ascenseurslumar.ca



Robi Trudel
président

info@stmaconnerie.com
3654 B, rang de Picardie
Varenes, Qc J3X 1P7

- Réparation ou reconstruction de mur en hauteur
- Restauration de joints, remplacement d'allège
- Vente de boeuf
- Estimation gratuite & travaux garantis
RBQ: 2532-2660-11 • ACQ - APCHQ

Résidentiel • Commercial • Industriel



Le Prix s'oublie,
la Qualité demeure

Tél.: (450) 652-3466
Fax: (450) 652-3477
www.stmaconnerie.com



Me Robert Soucy

The landlord who owns the building asks the Court to authorize him to repossess a dwelling to house his two-year old daughter and his ex common-law partner, the child's mother.

THE FACTS

The landlord testified that until November 2009, he lived together with his common-law partner. Following their separation in November 2009, he remained in the dwelling which they occupied together in the building comprising three dwellings. The ground-floor apartment occupied by the tenant is the dwelling which is the subject of the repossession request. The 2nd floor apartment is occupied by the owner alone.

Following their separation, his partner went to live with her parents because she didn't have the financial means to pay for housing. By mutual agreement, they decided to share custody of their young child who continued to attend a daycare near the building. Wishing to be part of his daughter's daily life and support

Can an owner repossess a dwelling to house his two-year old daughter?

her development, the landlord seeks to repossess the the tenant's dwelling so that his daughter can live there with her mother.

The mother, who was present at the hearing, corroborated the essentials of the landlord's testimony and affirmed that she truly intends to occupy the dwelling in question with her daughter since it would be much more practical to live near the father, and that in this way, both parents will be able to look after their daughter's well-being and development together.

THE TENANT'S DEFENSE

The tenant objects to the request and demands that it be dismissed on the grounds that the repossession of the dwelling cannot be done for the benefit of a minor when the person who acts as the child's tutor doesn't fall under the legal definition of a person for whose benefit the landlord can repossess the dwelling. The tenant cited a previous court decision in which it was ruled that a minor cannot have a residence other than that of her legal guardian and argued that the landlord must thus show that the child's tutor falls under the legal definition of a person in whose favour the law allows the landlord to repossess the dwelling. The tenant argued that the landlord's ex-common law partner is the child's tutor and doesn't qualify under the

Civil Code of Québec as a person for whose benefit a landlord can request a repossession according to the Civil code of Quebec. The tenant asked for the landlord's request to be denied on these grounds.

THE RENTAL BOARD'S DECISION

The Rental Board didn't agree with the tenant's arguments, and cited another another Rental Board decision. In this other decision, the Rental Board ruled that the fact that a minor child is supposed to be domiciled with their tutor doesn't change their status vis à vis the landlord. Fathers and mothers are tutors to their children and exercise their parental authority jointly. Thus, the landlord would have no right to repossess a dwelling solely to house his common-law partner, but he can however exercise this right for his daughter. The Rental Board ruled that the landlord can repossess the dwelling to house his daughter and incidental thereto, his common-law partner.

APPEAL OF THE RULING TO THE COURT OF QUEBEC

The decision rendered by the Rental Board was brought to appeal before the Court of Québec. The permission to appeal was granted on the following question in law: Can the landlord repossess the

dwelling occupied by the tenant in order to house his 2 year-old daughter and his ex common-law partner, the little girl's mother?

DECISION BY THE COURT OF QUEBEC

The Court of Quebec ruled that the landlord is entitled to repossess the dwelling to house his 2 year-old daughter and his ex common-law partner, who has joint parental authority over the child. This decision is based on a literal and contextual interpretation of article 1957 of the Civil Code of Quebec.

According to the Court, article 1957 of the Civil Code of Quebec does not distinguish between descendants who are minors, autonomous minors, emancipated minors or adults. It is not the the Court's role to draw distinctions where the legislator has not. Article 1957 of the Civil Code of Quebec refers solely to the act of repossessing "to house one's descendants". The fact that the parents agree to shared custody of the child takes into consideration whether the minor child with one parent rather than the other. The child has two homes, two residences and she lives at two addresses.



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

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

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



HydroSolution
Chauffe-eau électrique : Location-vente-réparation

www.hydrosolution.com

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

Cahier spécial : Salon National de l'Habitation de Montréal



Depuis 1994

Action Inspection

Tél: (514) 990-6329

Sans frais: 1-866-990-6329

www.actioninspection.com

- Inspection de bâtiments
- Prêchat / Prévente / Préréception / Livraison
- Copropriétés / Maisons neuves
- Résidentiel / Multi-logements / Commercial / Industriel
- Expertise en bâtiments (vices cachés) / Témoins experts à la cour
- Services d'ingénierie du bâtiment / Gestion de projets
- Détenteur d'un Certificat National en Inspection de Bâtiments
- Titre de la meilleure entreprise en inspection par le Choix des Consommateurs - selon Léger Marketing depuis 2005 à 2011



**Avantages
Condo**

Tél.: 1-877-731-8647

Courriel : info@avantagescondo.com

www.avantagescondo.com

« Vivre ensemble, gérer au bénéfice de tous ! »

Pour les syndicats de copropriétés, tous les besoins seront comblés.

Agissez dans les meilleurs intérêts du syndicat et de l'immeuble tout en vous protégeant dans votre rôle d'administrateur. Assurez la conformité du syndicat ainsi que de votre administration au niveau légal et opérationnel en accédant à des ressources juridiques, opérationnelles et techniques et des rabais chez des fournisseurs de biens et de services.

Notre équipe composée de professionnels reconnus dans le domaine vous assistent grâce à une panoplie de services (Cours de formation, Site internet spécialisé en immobilier, Consultations juridiques, et bien plus...)

**BAIN
MAGIQUE^{MC}**

Bain Magique St-Jean

Tél. : 450-347-7687

Sans frais : 800-463-7687

www.bainmagique.com

En une seule journée, nous installons une nouvelle baignoire ou une douche par-dessus votre ancienne. Endossé par notre garantie à vie. Des centaines de milliers d'installation en Amérique du Nord depuis 1984

Merci à tous nos commanditaires!



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



**Francisque
Exterminateur**

Tél. : (514) 721-0485

Cell. : (514) 805-3712

- Produits de fine pointe contre les termites
- Traitement en liquide, en gel et en poudre
- Résultat 100 % garantie
- Fines, coquerelles, souris, ravets, punaises et associés



suivre mes appels
.com

Suivre mes appels.com

Tél. : (514) 382-9670

Sans frais : 1-888-382-9670

www.suivremesappels.com

- Cibler les médias les plus rentables de votre entreprise.
- Revoir vos processus d'accueil des clients, de vente et du service à la clientèle.
- Consulter en tout temps des informations précises sur le nombre la durée des appels et les appels non-répondus.
- Écouter les appels afin de contrôler et d'améliorer vos façons de faire.



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



Spécial-T Baignoires

Montréal: (514) 928-9934

Tél.: (450) 928-9934

Sans frais: 1-877-928-9934

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



Excellente Toiture

235, Médard-Hébert,
LaPrairie

Tél: (450) 445-6209

Tél.: (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

Cahier spécial : Salon National de l'Habitation de Montréal

**REVENDEICATIONS 2010****Association des Propriétaires du Québec : Défendre les droits et les intérêts des propriétaires depuis 1984!****GOUVERNEMENTALES**Décembre 2010

Participation à la Commission d'aménagement du territoire sur le projet de loi 131 déposé par le Ministre Laurent Lessard, Ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du Territoire - Projet de loi 131 : Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal.

Nos revendications : appuyer ce projet qui permet entre-autres de redonner le pouvoir aux régisseurs de rendre forclos une décision tout en étant conscient que d'autres graves problèmes subsistent toujours et doivent être réglés le plus rapidement possible.

COMMUNIQUÉS & MÉDIAS

21 décembre 2010 : L'APQ estime que la Ville de Québec adopte un règlement trop sévère (Transformation de logements locatifs en condominiums si les logements sont vides depuis 10 ans)

20 décembre 2010 : Suite à la rencontre du FRAPRU avec le ministre responsable de l'Habitation, l'APQ tenait à réagir

14 décembre 2010 : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) répond à la demande du RCLALQ qui souhaite un registre des baux

10 décembre 2010 : Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), la reprise de possession d'un logement est importante aussi pour le locataire

9 décembre 2010 : L'APQ tient à rappeler aux propriétaires de logements locatifs qu'elle n'encourage pas à offrir des cadeaux, des rabais afin de louer leurs logements plus rapidement et ce malgré le taux d'inoccupation en hausse

1 décembre 2010 : Les propriétaires n'auront pas le choix d'hausser les loyers à Montréal selon l'APQ

16 novembre 2010 : Comme à de nombreuses reprises, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) fait fausse route en demandant un code du logement

15 novembre 2010 : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) : Le projet de loi 131 a pour but de limiter les abus, les locataires devraient appuyer ces changements!

12 novembre 2010 : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a pris le temps d'étudier les nouvelles dispositions du projet de loi 131 et encourage les parlementaires à adopter la loi au plus vite

11 novembre 2010 : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) accueille favorablement les nouvelles dispositions du projet de loi 131 sur la Régie du logement

9 novembre 2010 : L'APQ réfute l'idée du RCLALQ qui demande un vrai contrôle des loyers

23 juillet 2010 : L'APQ croit que le dépôt de garantie permettrait de conscientiser les locataires sur l'impact de leurs comportements négatifs

2 juillet 2010 : L'Association des propriétaires du Québec (APQ) est heureuse d'avoir soutenu les propriétaires d'immeubles grâce à sa ligne ouverte

1 juillet 2010 : L'Association des propriétaires du Québec (APQ) annonce une journée "lignes ouvertes" et lance un guide pratique gratuit pour les propriétaires et les déménagements du 1er juillet

29 juin 2010 : L'APQ croit que le dépôt de garantie permettrait de conscientiser les locataires sur l'impact de leurs comportements négatifs, l'APQ recommande la tolérance ZÉRO

21 juin 2010 : L'Association des propriétaires du Québec (APQ): Une étude démontre que l'aide à la pierre doit cesser

15 juin 2010 : L'Association des propriétaires du Québec (APQ): Le rapport de la SCHL démontre que le prix des loyers est trop bas au Québec

21 avril 2010 : Diminuer les délais à la Régie du logement - L'APQ (Association des propriétaires du Québec) estime que les associations de locataires devraient cesser de se plaindre et collaborer à la mise en place d'une solution simple et bénéfique pour tous!

30 mars 2010 : L'Association des propriétaires du Québec (APQ) constate que le budget Bachand ne tient pas compte des propriétaires d'immeubles à logements

30 mars 2010 : Réponse au RCLALQ: L'Association des propriétaires du Québec (APQ) rétorque que les propriétaires aussi sont pénalisés par les délais trop longs et le manque de ressources supplémentaires à la Régie du logement

23 février 2010 : En réponse aux associations de locataires: Le prix des logements au Québec est le plus bas au Canada

21 janvier 2010 : Régie du logement: L'APQ (Association des proprié-



taires du Québec) met en garde les propriétaires de voir à ce que les augmentations de loyers reflètent la hausse des taxes foncières

13 janvier 2010 : Les propriétaires devront hausser les loyers à Montréal

C'est avec fierté et au nom de tous les propriétaires que le président de l'APQ, Monsieur Martin Messier a commenté la majorité de ses dossiers :

- Radio ; sur les ondes de radio canada, CIBL, CJAD, différentes radios locales
- Télévision; chaîne TQS, LCN, TVA, SRC, Argent.
- Divers journaux de la région et provinciaux (La Presse, Le journal de Montréal,...)

GRANDE PREMIERE AU QUÉBEC!

L'APQ tenait une journée ligne ouverte le 1^e juillet 2010 afin d'aider tous les propriétaires de logements locatifs au Québec, membres ou non-membres, par des conseils gratuits grâce à sa ligne téléphonique et sans frais ouverte.

IMPORTANTÉ NOUVELLE DANS LE DOMAINE LOCATIF :

Une réforme parlementaire est prévue pour le printemps 2011 sur la Loi de la Régie du logement.

L'APQ participera activement aux consultations particulières et défendra les intérêts de tous les propriétaires de logements locatifs au Québec. L'APQ espère que la méthode de fixation de loyer et les délais avant une audience trouvent une solution satisfaisante.



Association des
propriétaires du Québec



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

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

Montréal: **514 382.9670**

Québec: **418 990.5121**

Outaouais: **819 771.5224**

Repentigny: **450 581.8999**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org

www.apq.org



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



**L'APQ lance un concours pour
remercier les locataires qui paient
leur loyer le premier!**

Chaque locataire qui s'inscrit obtient la chance de gagner un voyage d'une semaine pour deux personnes.

En effet, le propriétaire peut inscrire ses locataires au concours ou le locataire peut s'inscrire lui-même, et nous recueillons le nom des locataires qui s'acquittent du loyer au moment prévu par le bail, soit le premier jour du mois dans la majorité des cas durant une période 12 mois.

**Courez la chance de gagner
une semaine pour deux à Cuba!**

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

Truc : remettre 12 chèques post-datés à votre propriétaire pour vous simplifier la vie.



En route vers le sud !

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

Pour participer le locataire ou son propriétaire doivent s'inscrire en envoyant un courriel à jepalemonloyer@apq.org avec les informations suivantes :

Nom du locataire : _____
 Adresse : _____
 N° Téléphone : _____
 Courriel du locataire : _____
 Nom du propriétaire : _____
 Adresse du propriétaire : _____
 Téléphone du propriétaire : _____
 Courriel du propriétaire : _____

Merci à notre commanditaire **OYAGES LES AILES D'OR inc.**

Qui peut être admissible :
 Tous les locataires du Québec qui auront payé leur logement le 1^{er} de chaque mois sont admissibles à ce concours (12 mois consécutifs). Un coupon de tirage sera remis au locataire qui paye son loyer le 1^{er} du mois durant 12 mois.
 (Les vérifications d'usage seront faites auprès des propriétaires).
 * Si en cours d'année le locataire déménage, le locataire pourra poursuivre sa participation au concours avec le nouveau propriétaire.

Le tirage du gagnant sera effectué le 13 décembre 2011.
 Le concours permet au gagnant de bénéficier d'une semaine pour deux dans une formule club. (Valeur approximative de 2000\$)

Règlements :
 Aucun cash requis. Un seul prix sera attribué. La date et le lieu du voyage sont à la discrétion de l'APQ.
 Tous les coupons de participation doivent être reçus au 8200 Boulevard, Montréal Québec H2P 2M3 au plus tard le 10 décembre 2011 à minuit. Le gagnant sera annoncé dans le Journal Le Propriétaire. Le gagnant devra récupérer son prix dans les 180 jours suivant la date du tirage.
 Les employés de l'Association des propriétaires du Québec, ses représentants, mandataires et les personnes avec qui ils sont domiciliés ne peuvent participer au concours.

**Venez assister aux conférences données par
l'APQ dans le cadre du Salon National de
l'Habitation de Montréal (Théâtre Remax) :**

**La signature d'un bail. : les clauses spécifiques,
Lundi le 21 mars à 15h
Par Me Bill Kostopoulos, Avocat**

**Présentation d'un dossier pour une audience
devant la Régie du logement
Mardi le 22 mars à 14h
Par Me Martin Messier, Avocat**

**Comment effectuer une vérification efficace
sur un potentiel locataire
Jeudi le 24 mars à 19h
Par Me Jean-Olivier Reed, Avocat, et
M. Pierre Maurais, Directeur corporatif**

**La gestion d'un sinistre (Condominiums)
Dimanche le 27 mars à 11h
Par Me Kevin Lebeau, Avocat**



FAUX-FINI
ASTRAGALE
CAMAÏEU
CAMAQUOI ?

Trouvez des conseils et des idées
DU 18 AU 27 MARS PLACE BONAVENTURE



JEAN AIOLDI
DESIGNER, PORTE-PAROLE



PRÉSENTE

**SALON NATIONAL DE
L'HABITATION**

EN COLLABORATION AVEC



N°1 DEPUIS PLUS DE 30 ANS
DÉCORATION | RÉNOVATION | AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Retrouvez-nous dès maintenant à [FACEBOOK.COM/SALONNATIONALDELHABITATION](https://www.facebook.com/salonnationaldelhabitation)

salonnationalhabitation.com

ACHETEZ EN LIGNE ET **ÉCONOMISEZ 4\$** CODE PROMOTIONNEL : **APQ**
Une gracieuseté de VALABLE JUSQU'AU 17 MARS 2011

Suite de la page 7

this duty, he is responsible for any injury he causes to another person by such fault and is liable to reparation for the injury, whether it be bodily, moral or material in nature. He is also liable, in certain cases, to reparation for injury caused to another by the act or fault of another person or by the act of things in his custody (art. 1457 C.c.Q.).

When a co-owner damages the building, the syndicate's insurance coverage will come into play on the condition that the cost of the damage is higher than the insurance deductible in the syndicate's insurance policy. The deductible is an initial uninsured amount and when the amount of the damage is lower than the deductible, the syndicate's insurer has no obligation to compensate the syndicate. In this case, the damage must be repaired, but who should pay the cost of the work and materials?

We need to remember that the syndicate's insurable interest in the private and common portions is a creation of the Civil Code of Quebec: the syndicate has an

insurable interest in the whole building without being its owner. However, the principal case law on the subject takes the position that it is not up to all of the co-owners represented by the syndicate to suffer the financial consequences caused by the fault of one of them: "Amounts not covered, such as the deductible, constitute a loss for which the co-owner responsible is indebted to the syndicate. (...)

To do otherwise would be contrary to the fundamental rules of civil liability to require all the co-owners to suffer the financial consequences of a loss caused directly by the fault of one of them" 1

So, when a loss claim is more than the deductible amount in the syndicate's insurance policy, the syndicate's insurer will pay-out after having subtracted the deductible amount. The syndicate will thus be short of funds to carry out the repairs. The syndicate must still carry out the repair work and temporarily make up the difference from the syndicate's general fund, but retains its right to take legal action for the amount of the deductible against the co-owner who is responsible.

Moreover, when no compensation is paid by the insurer because the amount of the damage is equal to or lower than the syndicate's deductible, the total amount of the damage is thus "uninsured" and constitutes a loss caused by the personal fault of a co-owner, or the co-owner's liability for a piece of property or thing for which he is legally responsible

In both cases, the syndicate can send a demand letter to the responsible co-owner demanding reimbursement of the amounts it has paid to have the repairs done. If the co-owner doesn't voluntarily pay this amount, the syndicate will have no other alternative than to take legal action against the co-owner and sue them for damages.

The co-owner will probably send a copy of the demand letter, or of the court claim for damages to his insurer. In response to the syndicate's demand or claim the co-owner's insurer may deny that the co-owner is responsible, or argue that it's up to the syndicate and all the co-owners to collectively pay for the damage, or the insurance deductible, whichever is applicable. This argument would be ill-founded in law in light of abundant case law on the subject, and often causes delays the insurance settlement and gives rise to litigation involving the syndicate, the responsible co-owner and his insurer.

The particular clauses of your building's declaration of co-ownership should be studied in each case in order to determine if will affect the duties and responsibilities of the syndicate and the co-owner concerned.

Les États généraux de l'APQ

Au printemps aura lieu une réforme sur les lois entourant la Régie du logement. L'APQ participera activement aux discussions lors des commissions et travaux parlementaires.

L'APQ, qui revendique pour tous les propriétaires de logements locatifs au Québec, organise des états généraux, c'est-à-dire des consultations pour connaître vos problématiques, votre vécu, les orientations à donner à nos revendications.

Ces consultations auront lieu dans différentes villes pour permettre à tous les propriétaires de logements locatifs, membres ou non, de faire valoir leurs préoccupations.

- Mardi le 15 mars :
Sherbrooke
- Mercredi le 16 mars :
Granby
- Jeudi le 17 mars :
Ville de Québec
- Mardi le 22 mars :
Drummondville
- Jeudi le 24 mars :
Trois-Rivières
- Lundi le 28 mars :
Montréal
- Mercredi le 30 mars :
Gatineau-Hull

Pour vous inscrire, connaître les lieux et heures, tout commentaire ou renseignement, communiquez avec Madame Nathalie Blais au 1-888-382-9670 poste 220.



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**

ou par télécopieur au **514.326.8446**

pour en savoir plus!

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

Plancher ultra résistant
100% vinyle

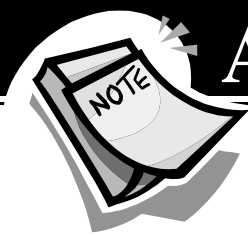
Pose libre ou collée
Facile d'entretien
Adapté pour les pièces humides
Isolant acoustique et thermique
Largeur de 4 mètres
Meilleure garantie de l'industrie

Visitez notre site internet
pour localiser nos points de vente!

www.collectioncartier.ca
Pour plus d'information contactez-nous
1 800 463-2449 • 514 920-0019
*Veuillez communiquer avec nous pour connaître
les rabais pour les membres de l'APQ.

COLLECTION
Cartier

Le Propriétaire



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Catégories de l'annuaire

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

1. Agents immobiliers

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

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

AssurExperts Pierre Auchu inc.

750, 16ième Avenue, bureau 2,
 Montréal (QC) H1B 3M7
 Tél. : (514) 509-7002
 Téléc. : (514) 509-7009
 Cell. : (514) 996-1591
 Courriel : paa001@videotron.ca

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

5. Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

6. Baignoires

Bain Magique St-Jean

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

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

Bain Miracle

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

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

Spécial-T Baignoires

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

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

7. Balcon (rampes et escaliers)

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

Fissures-Rénove-inc

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

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

9. Chauffe-eau

HydroSolution

Chauffe-eau électrique : Vente-Location – Réparation
 Tél.: (514) 705-2142
 Sans frais : 1-877-353-0077
 www.hydrosolution.com

- Vente et location de chauffe-eau électrique
- Service 24heures et 7 jours sur 7
- Remise exclusive aux membres APQ

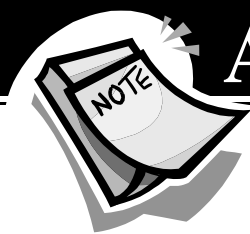
10. Chauffage Climatisation

Joseph Elie Ltée

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

- Réduction spéciale pour les membres





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

Purif-Air Inc

Tél. : (514) 970-7247

Courriel : purif-air@videotron.ca

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

11. Couvresseurs

Construction et Toiture Excel Inc

Tél. : (450) 748-5550

Télec. : (450) 748-5551

Cell. : (514) 820-7216

- Possibilité de garantie de 15 à 20 ans sur matériaux et système du manufacturier accrédité par Firestone, Carlisle, L'Excan, Genflex
- Possibilité de financement
- Spécialisé dans les toitures plates
- Aussi division construction

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

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

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, LaPrairie

Tél: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

René Perron Ltée

Tél.: (514) 327-1100

9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard

- Depuis 1924
- Membre de maître couvresseur du Québec
- L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalte et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au 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, asphalte et gravier, bardeau d'asphalte
- Membre de l'Ass. des maîtres couvresseurs du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
- Accrédité ISO 9001-2000
- 35 années d'expérience
- RBQ: 3093-7957-31

Toiture Mais A Coule Pas Inc.

Tél : 514-606-5151

www.toituremaisacoulepas.com

- Toits Verts
- Toits Blancs
- Membrane TPO
- Bardeau
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- Prix Compétitif et Garantie Supérieure
- R.B.Q. : 8344-8126-33

Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé

14519 Joseph-Marc-Vermette

Mirabel (QC) J7J 1X2

Téléphone : (450) 430-3663

Télécopieur : (450) 430-3956

Cellulaire : (514) 882-2811

pascalhogue@toiturespme.com

www.toiturespme.com

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

12. Décontamination

Entreprise Pavco Inc

Joe Lazzara, Directeur

Tél. : (514) 322-6844

Autre tél. : (514) 482-7999

info@pavco.ca

www.pavco.ca

- Enlèvement de réservoir
- Enlèvement de moisissures
- Enlèvement d'amianté
- 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

Koveko Électricque

Tél.: (450) 589-4664

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

17. Évaluateurs

ABMS Évaluateurs Agréés

1077 St-Mathieu, bureau 200, Mtl

www.abmsevaluation.com

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

18. Exterminateur

ABC Gestion Parasitaire

3728 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél. : (514) 737-7477

www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Extermination Excellence

109, Gosselin, Legardeur, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

19. Fissure de béton

Fissure de béton Alliance

Stéphane Vachon

Tél. : (514) 843-7466

fissuredebetonalliance.com

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

20. Génératrice

Lagden Équipements & Services Ltée

Tél.: (514) 333-8383 ext 223

glenn@lagden.com

www.lagden.com

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

21. Gestion immobilière

Barazin Gestion Immobilière

Raphaël C. Barazin, Adm. A. Gestionnaire immobilier

Tél. : (514) 591-5028

Télec. : (438) 380-1997

info@barazin.ca

www.barazin.ca

Gestion immobilière et service comptable

Gestion immobilière Attaché Inc

Tél. : (514) 755-0624

Autre : (514) 384-0624

gia.qc@bell.net

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

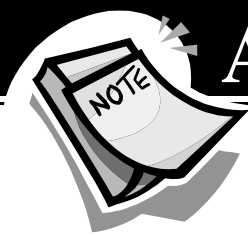
Gestion Immobilière DSA

Dominic Laplante

Tél : (450) 592-6633

Sans frais : 1-877-922-6633

Courriel : Info@gestiondsa.com



www.gestiondsa.com

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

Gestion Immobilière et Service de Construction

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

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

Gestion Multico Enr

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

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

Gestion Maythé Management

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

- Spécialiste dans l'entretien et la rénovation d'appartements
- Services de gestion de vos immeubles
- Plus de 15 ans d'expériences dans l'entretien et la rénovation
- Plus de 12 ans dans la gestion immobilière
- Évaluation gratuite de vos immeubles locatifs
- Laisser Notre Expérience Travailler Pour Vous!!

Services Prologements

Tél. : (514) 425-1646
Télec. : (514) 425-2351
Cell. : (514) 824-1525
Courriel : robert.durocher@hotmail.com

- Administration de 2 logements et plus
- Entretien extérieur
- Peinture
- Maintenance intérieure (électricité, plomberie, plancher,...)

22. Hommes à tout faire

Beau-Frère à louer Inc.

Tél. (514) 435-9207

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

Brico L'Heure

André St-Amant
Tél.: (514) 654-7759

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

23. Huissiers de justice

Darveau & Associé

Huissiers de justice s.e.n.c.
100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil, J4K 3R5
Tél. : (514) 990-2999
Télec. : (450) 651-1162
darveauhuissiers@bellnet.ca

Nous sommes là pour vous servir

- Signification de tous documents
- Exécution de vos jugements
- Prise de constat d'état des lieux

Philippe & Associés

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

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

24. Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

Noël Hémond

Conseiller en financière et Courtier en assurance de personne
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 503
noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

25. Informatique

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

26. Insonorisation

Les Insonorisations M.G. Inc

Tél : (450) 444-7141
Télec. : (450) 984-1741
Cell: (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com

- Correctif de bâtiments en isolation et insonorisation
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial
ATCQ: A03-12171 ; RBQ:8271-1706-08

27. Inspecteurs bâtiment

Action Inspection

Tél: (514) 990-6329
Sans frais: 1-866-990-6329
www.actioninspection.com

- Inspection de bâtiments
- Prêachat / Prévente / Préréception / Livraison
- Copropriétés / Maisons neuves
- Résidentiel / Multi-logements / Commercial / Industriel
- Expertise en bâtiments (vices cachés) / Témoins experts à la cour
- Services d'ingénierie du bâtiment / Gestion de projets
- Détenteur d'un Certificat National en Inspection de Bâtiments
- Titre de la meilleure entreprise en inspection par le Choix des Consommateurs - selon Léger Marketing depuis 2005 à 2011

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

La Prairie (Québec)
René Vincent
Tél.: (450) 444-5254
Sans frais : 1-888-844-5254
www.cieqbq.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

28. Location d'outils

Location Turbo

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

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

29. Maçonnerie

Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras
Téléphone : (514) 963-2435

b.c.masonry@live.ca

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

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

Tél. : 819-609-2933

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

30. Nettoyage de conduit d'air

A 1 Ventilation

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

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

31. Nettoyage d'égouts

Nettoyage d'égout Magic Enr.

André Lefebvre
Tél. : (450) 659-1511
Pag. : (514) 837-3658

- Débouchage de drains (racines)
- Résidentiel et commercial
- Bain Lavabo Toilette
- Drains de 1 1/2 pouces à 8 pouces

32. Peintre

514-Peintre Inc.

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

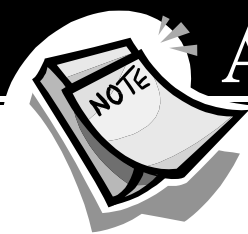
- Résidentiel, commercial, industriel (intérieur et extérieur)
- Gypse, plâtre, etc...
- RBQ : 8358-7998-01

Dimension Peintre

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

Territoires desservis : Rive-Sud, St-Jean-Richelieu et Montréal

- Résidentiel, Commercial, Industriel
- Intérieur, Extérieur
- Deux ans de garantie
- Tirage de joint et réparation de plâtre



33. Peinture

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com

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

34. Planchers (couvre-planchers)

Planchers Décor

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

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

35. Plomberie et chauffage

Plomberie Chayer

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

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

36. Portes et fenêtres

Aluminium J. Clément Inc.

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

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

D.V. Aluminium

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

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

Fenêtres Magistral Inc

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

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

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

Multi-Services Dépôt

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

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

37. Prêt hypothécaire

CMLS

Richard Boivin, Directeur Général
Tél. : (514) 989-3124 ext. 1
Cell. : (514) 502-2974
richard.boivin@cmls.ca
www.cmls.ca

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

Hypotek Advantage-Rmai

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

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

38. Produits d'hygiène et de salubrité

Laboratoires Choisy Itée

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

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

39. Rénovation

Construction Ducan

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

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

Construction Patco

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

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

Entreprise Colortek

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

40. Réparation

Maintenance Canada

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

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

41. 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

42. Site d'annonces

Logements toutMontreal

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

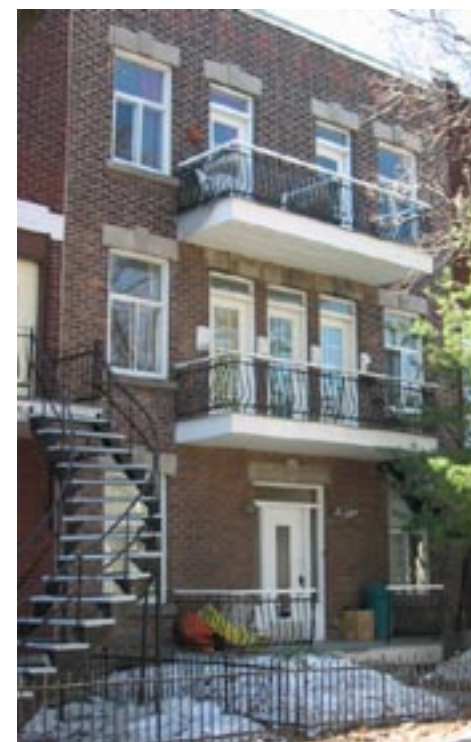
- Annonce des logements à louer sur une base annuelle / à courte durée
- Grande région de Montréal
- Annonces de base gratuites, visibilité accrue disponible (photos, lien web, etc)
- Sur le web depuis 1998, réputation internationale établie
- Simple, efficace et abordable!

43. 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



Collaboration spéciale : Immobilier commercial

Augmentez vos loyers et augmentez votre pouvoir d'acquisition

Au Québec, la loi sur la Régie du Logement permet au locateur d'augmenter ses revenus de loyers annuellement de façon raisonnable (exception d'un immeuble construit depuis 5 ans ou moins, d'où il n'y a pas de maximum). Le délai de l'avis au locataire est entre 3 et 6 mois avant la fin du bail. Ainsi pour un bail se terminant le 30 juin, le locateur devra aviser son locataire entre le 1er janvier et le 31 mars de la même année.

Soyez un propriétaire avisé : rien ne sert d'attendre à la fin du mois de mars pour envoyer vos avis. En faisant parvenir vos avis dès le début de janvier, le locataire devra vous répondre dans le mois de la réception de l'avis. Votre temps est précieux, vous aurez plus de temps pour relouer ou renégocier à l'amiable avec votre locataire le cas échéant.

Cela m'amène à vous recommander d'augmenter vos revenus de loyers à chaque année et même de façon minimale même de 5\$ par unité

et cela même si le marché n'a pas augmenté dans votre région. Vous pouvez également négocier certains services supplémentaires avec vos locataires ou apporter des améliorations locatives à leur logement en échange d'un loyer supplémentaire afin de garder les bons locataires.

Prenons le cas d'un immeuble de 20 logements et augmentons les loyers que de 10\$ par unité ce qui nous donne 200\$ par mois soit 2 400\$ par année.

Prenons maintenant 2 400\$ et appliquons un taux de capitalisation de 10% ce qui nous donne une augmentation de la valeur économique de l'immeuble de 24 000\$.

Supposons maintenant que vous voulez emprunter sur votre équité afin de faire une autre acquisition immobilière et que le pourcentage de mise de fonds requis est de 20%. Cela

équivalait à dire qu'avec 24 000\$ vous pouvez augmenter votre pouvoir d'acquisition de 120 000\$. N'est-ce pas magnifique. Prenons la même formule et voyons les résultats en fonction des hypothèses suivantes (tableau ci-joint).

Une erreur dans la gestion immobilière de vos baux résidentiels pourrait être très coûteuse, c'est pourquoi il est préférable d'avoir recours aux services professionnels d'un courtier immobilier agréé commercial qui vous conseillera

sur la gestion immobilière.

Collaboration spéciale François Maillé, courtier immobilier agréé commercial membre du CCC. Partout au Québec

Augmentation du pouvoir d'achat

Nombre d'unités	Aug. mensuelle unitaire	Aug. mensuelle totale	Aug. annuelle totale	Aug. valeur économique cap 10%	Aug. pouvoir d'achat mise de fonds de 20%
6	10 \$	60 \$	720 \$	7 200 \$	36 000 \$
8	15 \$	120 \$	1 440 \$	14 400 \$	72 000 \$
16	20 \$	320 \$	3 840 \$	38 400 \$	192 000 \$
24	25 \$	600 \$	7 200 \$	72 000 \$	360 000 \$
36	30 \$	1 080 \$	12 960 \$	129 600 \$	648 000 \$
42	35 \$	1 470 \$	17 640 \$	176 400 \$	882 000 \$
60	40 \$	2 400 \$	28 800 \$	288 000 \$	1 440 000 \$



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 LIMITÉS
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@plomberiechayer.com
5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3
Tél: (514) 590-0666
www.plomberiechayer.com

LES ARMOIRES CABITECH

Fabricant d'armoires sur mesure.

Stéphane Bédard

1181, Bourgogne
Chambly, Qc J3L 1X3
Tél: 450-572-1111
Fax: 450-572-0790
bedard.stephane@cabitech.ca

La Capitale Bientôt Est COOP
Agence immobilière / immobilier

144, rue Duquesne, Ste-Anne-de-la-Croix, QC J8A 2T8
Tel: 450-382-9922 • Fax: 450-582-0027

Clair-Hélène Gosselin
Courtier immobilier / résidentiel commercial

Cell.: 514.704.8904
clairhgosselin@yahoo.ca

M 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.fenetresmagistral.com

RBQ : 8112-2418-55

Bienvenue à nos nouveaux partenaires d'affaires de l'APQ !



8225 Mayrand, suite 100, Montréal (QC), H4P 2C7
www.solroc.com - (514) 737 6541

Expert en toiture, enveloppe et fondation de bâtiment
 Expert en environnement (Phase I, Phase II)
 Expert in building roof, envelope and founding
 Expert in environment (Phase I, Phase II)



Québec Démo

Tél: (514) 233-7333

Courriel: info@quebecdemo.com

www.quebecdemo.com

- Démolition et nettoyage après sinistre
- Location de manoeuvres spécialisés
- Service de démolition intérieur et extérieur
- Nettoyage de chantier
- Logements - Commercial - Industriel

Francisque Exterminateur

Tél. : (514) 721-0485

Cell. : (514) 805-3712

- Produits de fine pointe contre les termites
- Traitement en liquide, en gel et en poudre
- Résultat 100 % garantie
- Fines, coquerelles, souris, ravets, punaises et associés



Messier, Soucy
 Avocats - Barristers & Solicitors

Cabinet d'avocats œuvrant en collaboration étroite avec l'Association des propriétaires du Québec (APQ) depuis plus de dix ans.

En plus de vous offrir une vaste expertise pour toute question de droit relative à vos immeubles, vous avez accès à un des services d'exécution et de collection de vos jugements des plus performants !

- Au pourcentage préétabli avec ou sans déboursé de votre part ;
- Rapport informatique pour chaque dossier sur demande ;
- Bref d'exécution et de possession, saisie de salaire ou de compte bancaire ; de biens meubles et immeubles.

Un service exclusif pour les membres de l'APQ.

Téléphone: (514) 866-5569



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

Le Propriétaire

Suite de la page 9

chaque potentiel locataire :

- le crédit
- l'emploi
- le propriétaire
- l'authentification du propriétaire
- la vérification bancaire
- les dossiers criminels et civils
- les dossiers à la Régie du logement

Tout est vérifié et aucun aspect ne peut être écarté.

Le service d'enquête APQ est disponible par téléphone au 1-888-382-9670, ou par télécopieur au 1866-382-9676, ou par lien sécurisé <https://fichiers.apq.com/> de 8h30 à minuit du lundi au vendredi, et le samedi et dimanche de 9h à 17h.

L'enquête APQ est un service est qu'il est fiable, rapide, sécuritaire et confidentiel. L'APQ procède gratuitement à l'archivage d'une copie des documents sans frais

supplémentaires. Naturellement, vous demeurez responsable de conserver l'original.

How to properly investigate a potential tenant?

The various means available to the landlord

When a dwelling becomes available, either at the end of the lease or following a tenant's early departure, the majority of landlords make every effort to re-let the dwelling as soon as possible to avoid financial losses, which is understandable. On the other hand, their eagerness shouldn't cause them to sign a lease blindly with a prospective tenant without first taking precautions to look into the potential tenant's past history. Skipping this stage is very risky and ill-advised in Quebec in 2011.

Indeed, within the context of

this selection process, you should remember that it is imperative to obtain as much information as possible on the candidate in order to know who they are, and to decide if he is a good candidate.

For this reason it's important to first carry out checks on the candidate to know their payment history. If the report doesn't meet with your standards you can reject the candidate. In addition, to respect the laws governing access to personal information, you must first obtain the candidate's written consent to proceed with a credit investigation. The Quebec Landlords Association suggests that landlords use its most recent consent form in order to avoid any problems regarding the candidate's consent. The bare minimum of information required to perform the investigation is the candidate's name, address and date of birth. You can obtain this by asking the person to show you a piece of identification with their photograph the first time you meet with them. You aren't required to keep any information from their identification.

Also, enquire about how the tenant behaved as a tenant in the past by asking for references from past landlords.. The references should be looked at as a whole along with other information, and not as a single source of information.

You can also verify their legal history to check if the candidate has had any judgement rendered against him for debt-related issues. This alone would justify the rejection of the candidate's application.

Failing to investigate one or more of these aspects could cause you to miss important details helpful in making an informed decision whether the candidate would make a good tenant.

Finally, if the candidate seems suitable to you, we suggest that you then ask them to pay the first month's rent well in advance of the start of the lease. If you do this you'll have a clear idea of his payment habits and his attitude towards paying the rent. It's your right, so insist on it. Take time to write in the lease that advance payment the first month's rent is required. This clause will then become a condition of validity of the contract. If the tenant doesn't pay the first month in advance before

the beginning of the lease, you can refuse them access to the dwelling and find another candidate.

Indeed, if the payment of the first month's rent is a condition for the lease to be valid, failure to respect this clause allows the owner to claim that the lease is not valid and deny the future tenant access.

In all the cases, it is essential not to sign the lease or to hand over the keys before investigating because you can't back-track.

There are several tools at your disposal to check the candidate's history, and using them will enable you to avoid numerous problems.

Certain situations may not be as clear as the one here, so we encourage you to consult a lawyer who can advise you how to make the best decision.

The APQ's investigation packages – Efficiency and peace of mind

The APQ's new in-depth investigation services allows Quebec Landlords Association members to access the most complete investigation reports on the market today. Our team checks the following points regarding your potential tenant:

- credit history
- employment history
- certification of past landlords used as references
- banking history
- civil and criminal court records
- Québec Rental Board records

All points are checked together and investigation of selected points is not available.

You can contact the APQ Investigation Service by telephone at 1-888-382-9670, or by fax at 1-866-382-9676, and through the following secure link: <https://fichiers.apq.com/>, from Monday to Friday from 8h30AM to midnight and on Saturday and Sunday from 9A.M. to 5 P.M.

The APQ Investigation Service is reliable, quick, secure and confidential.

The APQ saves back-up copies of the investigation documents for no additional charge, but it is your responsibility to keep the originals.

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



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



HOPEM
www.hopem.com

LE RADON : Une menace invisible

*Par Isabelle Vézina,
Spécialiste en rayonnement,
Santé Canada*

QU'EST-CE QUE LE RADON?

Le radon est un gaz incolore, inodore et sans saveur que l'on retrouve naturellement dans l'environnement. Le radon s'échappe lentement du sol, de l'eau et de certains matériaux de construction qui contiennent de très petites quantités d'uranium, tel le béton, les briques, les tuiles et le placoplâtre.

Lorsque le radon s'échappe du sol dans l'air atmosphérique, il est dilué en faibles concentrations et ne pose pas de problème de santé. Par contre, lorsque les facteurs favorisant sa production, son transport et son accumulation dans un lieu fermé ou mal ventilé sont réunis (dans une maison, par exemple), il peut s'ensuivre une accumulation à de fortes concentrations. Ainsi, le radon dans l'air extérieur est un phénomène entièrement naturel par contre, l'accumulation dans les bâtiments ne l'est pas et est causée par la façon dont le bâtiment est construit.

Le seul effet à la santé reconnu découlant d'une exposition au radon est le risque de développer un **cancer du poumon**. Ce risque dépend de la concentration et du nombre d'années d'exposition.

Cependant, pour la même exposition, le risque posé par le radon est beaucoup plus grand pour un fumeur que pour un non-fumeur. En fait, le radon est la deuxième cause de cancer du poumon après le tabagisme.

COMMENT LE RADON ENTRE-T-IL DANS LES BÂTIMENTS?

Le radon, comme tout gaz souterrain, ne cogne pas à la porte avant d'entrer. Il s'infiltré et s'accumule principalement dans les pièces inférieures (au sous-sol, par exemple) des bâtiments, là où il y a un contact avec le sol. Durant la majeure partie de l'année, la pression atmosphérique à l'intérieur de la maison est inférieure à celle du sol entourant les fondations. La différence de pression qui en résulte aspire l'air et d'autres gaz souterrains (dont le radon) dans la maison. La maison se comportant alors comme un aspirateur de gaz souterrain. En se déplaçant à travers les pores du sol et de la roche sur lesquels les maisons sont construites, le radon peut pénétrer par toutes les ouvertures en contact avec le sol comme les fissures, dans les murs de fondation et dans les dalles de plancher, les joints de construction, les espaces autour des tuyaux de branchement et les montants de support, les siphons de sol et les puisards, les cavités dans les murs et l'alimentation d'eau, les planchers en terre battue (vides sanitaires), etc.

Plus rarement, l'eau souterraine provenant des puits privés ou municipaux peut contenir des quantités de radon dissout si elle est en contact avec une source importante d'uranium. Lorsque agitée, par exemple lors du lavage ou lors de la douche, l'eau peut libérer le radon dissout dans l'air ambiant et ainsi contribuer à la concentration en radon ambiante du bâtiment. Les

réseaux d'aqueduc municipaux présentent rarement des niveaux de radon élevés puisque l'eau est davantage prélevée en surface et est agitée, donc dégazée, lors de son transport.

Indépendamment de la source d'entrée principale suspectée, **il faut d'abord mesurer l'air ambiant de la maison avant de s'interroger sur la qualité de l'eau.**

COMMENT SAVOIR SI LE RADON POSE PROBLÈME DANS UNE MAISON?

En raison de la multiplicité des facteurs en cause (caractéristiques du sol, type de construction, état des fondations, mode d'occupation et climat), il est très difficile de prévoir la teneur en radon dans une maison. **La seule façon de découvrir s'il y a du radon à des concentrations préoccupantes dans une maison est d'en évaluer la teneur à l'aide d'un appareil de mesure** approprié parfois appelé dosimètre ou détecteur. L'appareil est exposé à l'air de la maison pendant une période déterminée dans une pièce normalement habitée (occupée plus de quatre heures par jour) au niveau le plus bas, puis envoyé à un laboratoire pour analyse. La mesure du radon se fait en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³). Un becquerel correspond à une désintégration d'atome par seconde.

Certains détecteurs permettent une mesure sur de courtes périodes alors que d'autres peuvent recueillir des données sur plusieurs mois. Les concentrations de radon varient selon les saisons, mais sont généralement plus élevées en hiver qu'en été, et plus élevées la nuit que le jour. La principale raison en est que le scellement des bâtiments (en vue de conserver l'énergie) ainsi que la fermeture des portes et des fenêtres (au coucher), réduisent l'apport d'air et permettent l'accumulation de radon.

Pour cette raison, Santé Canada recommande la prise de mesures sur une période de trois à douze mois idéalement entre octobre et avril. Faites vite! Le meilleur moment pour mesurer c'est maintenant! Les

mesures couvrant une seule saison devraient être effectuées en hiver. Les appareils les plus utilisés sont les détecteurs de traces alpha et les chambres d'ionisation avec électret.

La nouvelle directive canadienne, stipule **qu'il faut prendre des mesures correctives lorsque la concentration moyenne annuelle en radon dépasse 200 Bq/m³ dans les aires normalement occupées d'un bâtiment.** Notez qu'il s'agit de la moyenne annuelle, d'où l'importance de mesurer le radon sur une longue période.

Pour plus d'information sur le radon et pour vous procurer le **Guide sur les mesures du radon dans les maisons**, consultez le site Internet : www.santecanada.gc.ca/radon

OÙ SONT LES NIVEAUX LES PLUS ÉLEVÉS AU QUÉBEC?

Les concentrations de radon diffèrent énormément dans tout le Québec, mais elles sont généralement plus élevées dans des régions où il y a une concentration d'uranium élevée dans la roche ou le sol sous-jacent. On trouve du radon dans presque toutes les maisons, mais les niveaux de concentration varient d'une maison à l'autre, même si elles sont semblables et à côté l'une de l'autre. **On peut trouver des maisons qui excèdent la directive dans n'importe quelle région du Québec.** La seule façon de protéger les occupants est de mesurer la concentration en radon et d'en réduire les niveaux, le cas échéant.

COMMENT RÉDUIRE LES NIVEAUX DE RADON DANS LES MAISONS EXISTANTES?

La complexité, l'efficacité à long terme et les coûts d'exécution reliés aux méthodes de réduction du niveau de radon varient d'une maison à l'autre.

L'efficacité de la méthode employée dépendra des particularités de la maison, des teneurs en radon, des voies d'infiltration du radon et de la qualité d'exécution des



Source : Ressources naturelles Canada



Détecteur de traces alpha



Chambre d'ionisations avec électret (configuration LT)

travaux. Une seule méthode peut s'avérer suffisante pour régler le problème, mais il faut parfois en combiner plusieurs pour obtenir des résultats satisfaisants (surtout si les teneurs sont élevées).

Si le résultat de votre mesure de radon est supérieur à la ligne directrice de 200 Bq/m³, les méthodes suivantes peuvent être envisagées :

-Augmenter la ventilation dans le sous-sol en vue de permettre un échange d'air.

-Sceller toutes les fissures et les ouvertures dans les murs et les planchers de fondation et autour des tuyaux et des drains.

-Peinturer les planchers et les murs de fondation avec deux couches de

peinture et un agent d'étanchéité.

-Faire aérer les faux-planchers du sous-sol en installant une petite pompe pour aspirer le radon en-dessous de la dalle de béton vers l'extérieur avant qu'il entre dans votre maison (aussi appelé dépressurisation active du sol).

-Rénover les planchers du sous-sol, surtout les sols en terre.

Étant donné qu'il n'existe pas de concentration de radon qui soit complètement sans risque pour la santé, la directive précise également que **plus les concentrations en radon sont élevées, plus il faut agir rapidement** afin de réduire la teneur en radon au plus bas niveau qu'on puisse raisonnablement atteindre (voir tableau).

COMMENT RÉDUIRE LES NIVEAUX DE RADON DANS LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS?

Puisqu'il est impossible de prévoir si une maison présentera des concentrations élevées en radon, des mesures de prévention devraient être entreprises dès la conception des plans et la construction de la maison. Pour la plupart, il s'agit de mesures peu coûteuses, qui procurent d'autres bénéfices mais qui sont difficiles à mettre en œuvre une fois la maison construite. Ces mesures consistent, entre autres, à réduire

au minimum les voies potentielles d'infiltration du radon (pose d'une membrane sous la dalle), réduire les forces qui aspirent le radon dans la maison (réduire les différences de pressions) et prévoir l'installation d'un système de dépressurisation active du sol. Certaines municipalités comme Oka, St-Joseph-du-Lac, St-André d'Argenteuil et Mont-St-Hilaire se sont dotées d'un Règlement municipal pour prévenir l'infiltration du radon dans les nouvelles constructions.

La version de 2010 du Code national du bâtiment, présentement en révision, inclut des directives plus claires sur les mesures préventives contre l'infiltration du radon. Notamment, par la mise en place des canalisations nécessaires à l'installation de futurs systèmes d'atténuation du radon dans tous les bâtiments visés par le Code peu importe leur localisation au Québec.

Pour plus d'informations, consultez le site :

<http://www.nrc-cnrc.gc.ca/fra/actualites/cnrc/2010/12/01/maisons-radon.html>

Pour de plus amples informations sur les mesures de correction et de prévention, vous pouvez télécharger gratuitement la brochure «**Le radon - Guide à l'usage des propriétaires canadiens**» sur le site Internet de la Société canadienne d'hypothèques et de logement :

<https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=16&itm=37&lang=fr&fr=1294761493661>

OÙ TROUVER UN FOURNISSEUR DE MESURE ET D'ATTÉNUATION DES NIVEAUX DE RADON?

Santé Canada recommande de consulter les entreprises qui effectuent des mesures de radon et des travaux d'atténuation qui sont attestées par le «National Environmental Health Association - National Radon Proficiency Program» (<http://www.neha-nrpp.org>) ou le «National Radon Safety Board» (<http://www.nrsb.org/>). Si l'atténuation du radon est nécessaire, elle devrait être faite par un entrepreneur d'expérience. Consultez leurs listes de professionnels certifiés sur Internet.

Il est également possible de se procurer une trousse de mesure de radon dans certaines quincailleries ou magasins à grande surface.

AUTRES SOURCES D'INFORMATION

Ministère de la Santé et des Services Sociaux du Québec

<http://msss.gouv.qc.ca/sujets/santepub/environnement/index.php?radon>

Association pulmonaire du Québec
<http://www.pq.poumon.ca/environnement-environnement/radon/>

Chambre immobilière du grand Montréal (transaction immobilière)

<http://www.gmreb.tv/fr/videos/voir/250/1/>

DES QUESTIONS SUR LE RADON? Contactez Santé Canada : 1-800-561-3350 ou radon.quebec@hc-sc.gc.ca

Concentration en radon (Bq/m ³)	Délais pour prendre des mesures correctives
> 600	En moins d'un an
200-600	En moins de 2 ans
< 200	Aucune action nécessaire

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.

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.