

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper



**Le Tribunal peut tenir compte du travail effectué par la locatrice relativement aux frais d'entretien, mais à 10\$ l'heure!**

*Me Bill Kostopoulos*

**D**ans l'arrêt *Laoureux-Schmidt c. Cazeau*<sup>1</sup>, la locatrice a produit une demande de fixation de loyer et de remboursement des frais conformément aux dispositions de l'article 1947 du Code civil du Québec. Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2009 au 30 juin 2010, à un loyer mensuel de 590,00 \$.

#### FRAIS D'ENTRETIEN

En ce qui concerne les frais d'entretien, un montant de 1 112,57 \$ a été retenu lors de l'audience. Le Tribunal a pris sous réserve la réclamation de la locatrice pour les 250 heures de travail qu'elle a effectué. La locatrice témoigne que lorsqu'elle a acheté l'immeuble, il n'avait pas été bien entretenu et qu'elle a dû passer plusieurs heures à nettoyer et effectuer diverses réparations dans l'immeuble ainsi que dans la cour

arrière. Elle a estimé le temps alloué à l'entretien à 250 heures.

En vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer, le Tribunal peut tenir compte du travail effectué par la locatrice. Le Tribunal retient le témoignage de la locatrice et accorde 250 heures de travail pour l'entretien de l'immeuble.

Le montant retenu est calculé en vertu d'un taux horaire de 10,00 \$ de l'heure.

*Suite à la page 4*

## SALON NATIONAL DE L'HABITATION

**Cahier Spécial:**  
pages 11, 12, 13, 14



## LES MICRO CONDOS

UN NOUVEAU PHÉNOMÈNE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

**L**a copropriété divise n'est pas un phénomène nouveau sur le plan du développement immobilier du Québec, les premières copropriétés divise ayant vu le jour vers 1970. Depuis ce temps nous avons pu constater l'évolution des tendances au niveau du style des projets: copropriété de plusieurs étages, maisons en rangées, construction en triplex. Certaines sont certes plus luxueuses que d'autres et les unités comptent des superficies habitables impressionnantes, souvent plus de 1000 pieds carrés.

Toutefois, une nouvelle tendance a vu le jour récemment dans le marché québécois, soit celle des «micro-condos», dont la superficie se chiffre à environ 450 pieds carrés et moins. Sauf pour la salle de bain où l'espace habitable est disposé en «zones» sur une aire de plancher ouverte sans murs séparateurs entre les zones.

*Suite à la page 20*



L'ÉVALUATION 360



LISTE NOIRE LA RÉGIE DU BÂTIMENT



AVIS D'AGRANDISSEMENT DE LOGEMENT



TAXE DE BIENVENUE



QUESTIONS DE BAILLUS



## LE THERMOSTAT ÉLECTRONIQUE

- CONFORT POUR VOS LOCATAIRES
- VALEUR AJOUTÉE POUR VOS LOGEMENTS

**10\$**

l'unité installée \*



Faites votre demande en ligne à  
[www.changezmesthermostats.com](http://www.changezmesthermostats.com)  
ou par téléphone au 1 877 492-6636.

Un maître électricien se chargera de l'installation.

\* Inclut le thermostat, les taxes et l'installation par un maître électricien membre de la CMEQ mandaté à cet effet.



**Q Hydro Québec**



## Avantages Condo

vivre ensemble

gérer au bénéfice de tous

**1 877 731 8647**

[www.avantagescondo.com](http://www.avantagescondo.com) [info@avantagescondo.com](mailto:info@avantagescondo.com)



Toutes les solutions  
en matière de chauffe-eau.



HydroSolution, le plus important fournisseur de chauffe-eau au Québec, est le seul à vous offrir le choix entre la location et l'achat à un prix hautement concurrentiel. Dans les deux cas, vous bénéficiez d'un chauffe-eau Ultra Cascade de qualité supérieure et de notre service ultra-rapide d'installation et de réparation.

Les membres de l'APQ obtiennent

une remise de **25\$** à l'achat ou à la location d'un chauffe-eau de 40 ou de 60 gallons\*

Communiquez avec nous sans tarder.

514 353-0077 • 1 877 353-0077 • [hydrosolution.com](http://hydrosolution.com)

\* Cette offre ne s'applique qu'aux nouvelles ventes et/ou locations de chauffe-eau (excluant les remplacements de chauffe-eau HydroSolution déjà en location) et est valable dans les territoires desservis par HydroSolution. Elle ne peut être jumelée à aucune autre offre ou promotion.  
\*\* Certaines conditions, limitations et exclusions s'appliquent. Un seul coupon par client. Ne peut-être jumelé à aucune autre offre promotionnelle. Le contrat doit être signé avant le 31 décembre 2011.

Le chauffage aussi,  
c'est notre élément.

Passez un hiver sans tracas grâce aux produits de chauffage d'HydroSolution. Assurez-vous d'un maximum de confort tout au long de la saison froide grâce à nos appareils de chauffage de marques fiables et reconnues, telles que Coleman et Hydra.

Air chaud • Eau chaude • Bi-énergie



**150\$** de rabais\*\*

à l'achat d'un générateur d'air chaud ou d'une thermopompe centrale ou murale avant le 31 décembre 2011.

**HydroSolution**  
Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage



## CONSEILS

gratuits et illimités  
avec des avocats  
spécialisés  
dans les relations  
propriétaires-locataires

**514 382 9670**

**1 888 382 9670**

# ÉVITER LES CAUCHEMARS

## ÉVALUEZ VOTRE LOCATAIRE ET AGISSEZ RAPIDEMENT EN CAS DE NON-PAIEMENT

Nous avons jugé utile de vous faire connaître périodiquement des décisions rendues par la Régie en matière de non-paiement de loyers. Les sommes sont toujours aussi importantes, d'où encore la nécessité pour nous de vous rappeler de prendre les mesures adéquates avant l'enlèvement de la situation.

Certaines décisions traduisent l'exemple très courant de locataires qui choisissent de se faire justice eux-mêmes et refusent de payer leur loyer arguant le fait que leur logement est en très mauvais état ou que les travaux ne sont pas faits.

### Décision du 20 décembre 2011, Berardi c. Lebel et Arsenault

Le montant de la condamnation est de 22.125 \$, somme représentant des loyers dus pour la période du 1er août 2008 au 1er novembre 2011. Le locataire reconnaît devoir une partie de la somme, il demandait de la patience au propriétaire et à ses représentants car il était dans l'attente d'un gros héritage, de plus il affirme avoir payé une partie de la somme par des versements en argent comptant mais déclare ne pas avoir exigé de reçus de paiement du fait que la propriétaire ne savait ni lire ni écrire et que ses représentants ne lui

ont jamais octroyé les reçus en question.

Cette absence de preuve criante n'a pas convaincu le tribunal.

### Décision du 06 juin 2011, Château St-Louis c. Morais

Le montant de la condamnation est de 6.900 \$. La preuve faisait état du fait que le locataire devait les loyers de mars à mai 2011, pour un montant total de 6900 \$. Pour sa défense, celui-ci a estimé que le mauvais état du logement justifiait son défaut de payer le loyer, argument bien sûr rejeté par le tribunal.

### Décision du 16 mai 2011, Vallée c. Legaré

Le montant de la condamnation est de 7.700 \$, représentant des impayés pour la période de février à août 2010. Le tribunal a jugé les preuves de travaux convenus mais non effectués de la locataire très insuffisantes.

### Décision du 21 décembre 2011,

#### Sabrina Development et Mechaly c. Montpetit

Dans le cas en espèce, le montant de la condamnation est de 9000 \$, représentant des impayés de 4 mois. Si l'argument des travaux non effectués est encore soulevé par la locataire, elle énumère entre autre toute une série de faits que le tribunal a jugé totalement contradictoires et non crédibles (gratuité de loyer pour travaux de peintures, chèques envoyés mais jamais encaissés par les locataires, entente de diminution de loyer, non réception des références bancaires des locataires, production de document à l'authenticité douteuse...).

### Décision du 27 juillet 2011, Lacroix Inc. c. Chapados et Langlois

Un bail au loyer de 1140 \$ a été signé entre les parties pour la période du 1er juillet 2010 au 30 juin 2011. Déjà en octobre 2010, soit 4 mois juste après le début du bail, les locataires ont quitté le logement en raison d'un achat de loge-

ment. Le logement ne fut reloué qu'en avril 2011.

Le locateur réclame donc la somme de 6840 \$ représentant les impayés jusqu'en mars 2011. Les locataires déclarent avoir fait tout leur possible pour relouer le logement, ce que le locateur a admis tout en estimant que les candidats proposés n'étaient pas solvables. Le tribunal a jugé ces refus fondés en faits et en droit et a condamné les locataires à payer au locateur la somme totale de 7516.17 \$ (loyers impayés + frais d'électricité et de publicité).

### Décision du 23 mars 2011, Société Immobilière Thibault Inc. c. Thibodeau

Dans le cas en espèce, il s'agit juste d'une accumulation de non paiement de loyers, plus précisément 26 mois de loyers impayés totalisant la somme de 22.660 \$ que la locataire devra payer au locateur. ☑

# AVOID NIGHTMARES

## EVALUATE YOU TENANT AND ACT QUICKLY IN CASE OF NON-PAYMENT

We thought it would be useful to inform you periodically about decisions rendered by the Rental Board as regards non-payment of rents. The sums are still as important, explaining the need for us of reminding you to take adequate measures before the situation gets worse.

Certain decisions reflect the very current example of tenants who choose to carry out justice themselves and refuse to pay their rent asserting the fact that their housing is in very bad condition or that work is not done.

### Decision of December 20, 2011, Berardi vs. Lebel and Arsenault

The amount of the conviction is 22,125 \$, a sum representing the rents due for the period of August 1, 2008 to November 1, 2011. The tenant recognizes that he has to pay part of the sum, he asked for patience from the owner and his representatives because he was in waiting for a large inheritance, moreover he affirms that he paid part of the sum by cash money payments but states not to have required receipts for payment owing to the fact that the owner could neither read nor write and that his representatives never granted the receipts in question to him.

This absence of a clear proof did not convince the Court.

### Decision of June 6, 2011, Château St-Louis vs. Morais

The amount of the conviction is 6,900 \$. The proof reported the fact that the tenant owed the rents from March to May 2011, for a total amount of 6,900 \$. For his defense, the latter estimated that the bad condition of the housing justified his neglecting to pay the rent, an argument which was, of course, rejected by the Court.

### Decision of May 16, 2011, Vallée vs. Legaré

The amount of the conviction is 7,700 \$, representing the unpaid rents for the period from February to August 2010. The Court judged the evidence of the works agreed upon but not carried out of the tenant very insufficient.

### Decision of December 21, 2011, Sabrina Development and Mechaly vs. Montpetit

In this particular case, the amount of the conviction is 9,000 \$, representing the unpaid rents of 4 months. If the argument of 'work not carried out' is still raised by the tenant, she enumerates amongst other things a whole series of facts that the Court considered to be completely contradictory and non-credible (exemption from payment of rent for work of paintings, cheques sent but never cashed in by the lessors, agreement of reduction in rent, non-reception of the banking references of the lessors, production of document of doubtful authenticity...).

### Decision of July 27, 2011, Lacroix Inc. vs. Chapados and Langlois

A lease with a rent of 1,140 \$ was signed between the parties for the period of July 1, 2010 to June 30 2011.

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

**RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL**

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

**450 966-6166**

info@couvertureslacheaie.com

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

**ESTIMATION GRATUITE!**

CAA  
Association des Propriétaires du Québec

**Special-T INC.**  
Baignoire

En affaires depuis 1979

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



**TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE**

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

**LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE**

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



**RECOMMANDÉ**  
CAA HABITATION

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

Continued page 22





Martin A. Messier

## MOT DE L'ÉDITEUR

# DU NOUVEAU POUR L'ÉVALUATION DES LOCATAIRES: L'ÉVALUATION 360

**S**e voulant plus concret et productif, l'évaluation 360 a la particularité de donner une approche plus complète de vos

futurs locataires. Cette évaluation est structurée en 7 étapes, tout dépendra de votre célérité à nous fournir les documents et renseignements requis.

Nous ferons alors l'évaluation 360 qui vous permet de faire le tour de la question, soit la vérification des dossiers à la Régie du logement, les dossiers civils et les dossiers criminels au palais de justice, l'authenticité du propriétaire actuel, le comportement du locataire chez le locateur actuel, les vérifications sur son emploi et son revenu.

Les cas de fraudes sont malheureusement plus nombreux et le vol d'identité plus fréquent. Une vérification plus complète et adaptée au besoin des propriétaires d'immeubles locatifs est maintenant la solution requise.

Ce processus est normalement complété dans un délai de 24 heures à 72 heures, ce délai varie car nous devons attendre dans certains cas le retour d'appel de l'employeur ou du propriétaire actuel.

Le résultat vous est transmis par téléphone, fax ou de façon sécurisée par notre logiciel intelligent qui reçoit les informations sous forme encryptée.

Vous voilà donc avec vos résultats qui vont vous permettre de mieux évaluer tant la solvabilité que la réputation et le sérieux de vos aspirants locataires.

Cette évaluation pourra être combinée à l'attention particulière portée aux premiers contacts avec vos futurs locataires surtout lors de la visite du logement à louer. Soyez à l'écoute des locataires potentiels, vous pourriez faire des liens avec les résultats de l'enquête et leur comportement lors de la visite du logement qui combinés, amélioreront votre processus décisionnel.

Vous pouvez de ce fait par la suite éviter bien d'ennuis résultant de plaintes et insatisfactions répétées. La politique du locataire à tout prix a laissé un goût amer à certains locataires (causes interminables à la Régie du logement, dommages au logement, harcèlement et bien d'autres désagréments...), aussi il est important de prendre les bonnes dispositions dès le départ afin de conserver des relations harmonieuses avec vos locataires. ☑

Volume 28, numéro 3  
Mars 2012

### 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

Svetlana Ermakova

#### Surintendant:

Jean Côté

#### Photographe:

François Lemay

#### 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  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre  
Andreea Evsei  
Carmen Ruiz  
Satya D'Almeida

#### Conseillers

Germaine Régner  
Gérald Leblanc  
Diane Gagnon  
Pierre Maurais  
Marcel Goulet  
Ginette Rivard

## SERVICE D'ÉVALUATION DES LOCATAIRES

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Pour avoir accès à notre service d'évaluation des locataires, un nouveau membre doit nous faire parvenir les documents suivants:

/et ce, depuis le mois de mai 2010/

- Permis de conduire ou passeport  
Hydro-Québec ou Bell  
Compte de taxes ou confirmation qu'il est bien le propriétaire (acte de vente)  
Contrat de gestion (s'il est le gestionnaire de l'immeuble)  
Entente de Confidentialité signée  
Entente pour le service APQ d'évaluation des locataires signée

Si le membre choisit le service APQ d'évaluation des locataires, nous ferons les vérifications suivantes:

Régie du logement	Dossiers Civils/ Dossiers criminels	Propriétaire actuel
Emploi	Vérification de l'authenticité du nom du propriétaire actuel	Banque

Le propriétaire doit nous faire parvenir le document signé par le locataire

- FAX** par fax  
 ou par notre site internet sécurisé.

Un préposé de l'APQ doit alors vérifier le formulaire, la signature et la date afin de s'assurer qu'il est conforme.

- Dès le début des vérifications notre client reçoit sur l'adresse courriel de son compte une confirmation qu'une vérification a été demandée sur son compte avec le prix de cette vérification.

- Si le document est rejeté, le membre est contacté pour l'aviser du motif du refus.

- Si le document est approuvé par un préposé aux vérifications, les données sont demandées par notre serveur.

- Les données sont alors analysées de façon automatique par notre système informatique et le résultat est transmis au client soit par téléphone, par télécopieur ou de façon sécurisée par un outil installé sur son poste de travail qui reçoit les informations de façon encryptée.

- 5 jours**  
Après cinq jours, le rapport n'est plus accessible sur cet outil, nous en conservons cependant une copie ainsi qu'une copie de l'autorisation signée par le locataire pour répondre à nos obligations en vertu de la loi puisque nous sommes une agence de renseignements personnels et que nous devons garder un registre des données transmises.

### LE PROPRIÉTAIRE

8350, St-Laurent, Montréal (Qc) H2P 2M3

Tél.: (514) 394-7848

Fax: (514) 382-9676

[www.apq.org](http://www.apq.org)

## A NEW SERVICE TO EVALUATE TENANTS: EVALUATION 360

**W**ith the goal of being more useful and practical, Evaluation 360 offers a more complete approach to evaluating your future tenants. This evaluation is structured in 7 stages, and is dependent on how swiftly you provide us the necessary documents and information.

We will then initiate the Evaluation 360 process which enables you to analyze the potential tenant's situation, that is to say the verification of the files at the Rental Board, civil and criminal files at the Courthouse, confirming the identity of the current landlord, the tenant's behaviour vis à vis the current landlord, and checks on his employment income.

Cases of fraud are unfortunately more numerous and identity theft more frequent. A more thorough verification

adapted to the needs of the landlords of rental buildings is now the required solution.

This process is normally completed within a 24 to 72 hour delay, which varies because we must in certain cases wait for the person's employer or current landlord to call us back.

The results are communicated to you by telephone, fax or through our secure intelligent software which receives information in an encrypted form.

You will then have the information which will enable you to better evaluate the solvency as well as the reputation and the seriousness of your potential tenants.

This evaluation could be combined with your own first impressions of your potential tenants, especially when they visit the dwelling for rent. In listening to your potential tenants, you could

**IMMEUBLES**  
**Stuart** inc.  
Agence immobilière

**ÉQUIPE ALAI - TAYLOR**  
**MULTILINGUE**  
Anglais Français Italien Allemand Iranien

**PLUS DE 20 ANS** d'expérience en location, gestion, achat et vente d'immeubles commerciaux, résidentiels, plex, développement.

Nous travaillons avec une équipe de professionnels: avocats spécialisés en droit commercial et locatif, notaires, comptables agréés, inspecteurs en bâtiments, développeurs...

**BENTLEY TAYLOR**  
Courtier immobilier  
514 867 2368  
bentleytaylor@live.ca

**SYLVIA ALAI**  
Courtier immobilier agréé  
514 808 8419  
sylvialai@videotron.ca

establish links between the results of the investigation and their behaviour at the time when they visit the dwelling, which when combined, will improve your decision-making process.

This way you can avoid a lot of trouble later the fact stemming from repeated complaints and disappointments. The policy of renting to a tenant at all

costs has left certain landlords with a bitter taste in their mouths (never ending cases at the Rental Board, damage to the dwelling, harassment and many other nuisances). It is also important to take the proper measures when a tenant leaves in order to preserve harmonious relations with your tenants.

# Liste noire: La Régie du bâtiment

**L**a Régie du bâtiment du Québec vient d'ajouter à sa liste noire le nom de 69 entreprises en construction ayant trempé dans la fraude fiscale et qui ne pourront désormais opérer qu'avec une licence restreinte d'ici les cinq prochaines années.

Certaines de ces entreprises sont très connues comme Simard-Beaudry Construction, Construction Louisbourg, Laco Construction inc., Terramex inc. et Les Grands Travaux SOTER inc.

La compagnie B.T. Céramique inc., dont le nom figure également sur la liste, aurait servi à alimenter le stratagème de fausses factures de compagnies Simard-Beaudry et Louisbourg. Cette compagnie ne pourra plus effectuer de travaux pour le gouvernement du Québec avant février 2016.

L'entreprise Les Grand Travaux SOTER avait notamment réaménagé, l'été dernier, l'échangeur de l'A-20/l'A-25/route 132, près du tunnel Louis-Hippolyte Lafontaine, un contrat de 66.5 millions \$.

Terramex inc., quant à elle, a récemment effectué des travaux à la place d'Armes, à Montréal, un contrat de 12 millions\$.

Les 14 entreprises, dont les travaux pour le ministère du Transport sont présentement en cours, sauront d'ici la semaine prochaine si le gouvernement met fin à leur contrat ou pas.

Le projet de loi 35, sanctionné vendredi dernier, vise à éliminer la fraude dans le milieu de la construction et permet à la Régie du bâtiment du Québec de restreindre la licence pour une période de cinq ans

### Les licences annulées, suspendues ou restreintes

La Loi prévoyant certaines mesures afin de lutter contre la criminalité dans l'industrie de la construction et la Loi visant à prévenir, combattre et sanctionner certaines pratiques frauduleuses dans l'industrie de la construction et apportant d'autres modifications à la Loi sur le bâtiment, autorisent la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) à s'assurer que les entrepreneurs, leurs dirigeants, leurs actionnaires et, suivant certaines modalités, leurs prêteurs, n'ont pas d'antécédents judiciaires liés à leurs activités et, le cas échéant, à refuser, suspendre ou annuler une licence.

Les lois permettent aussi à la RBQ d'inscrire une restriction sur une licence interdisant à un entrepreneur de soumissionner ou de conclure un

contrat public si lui, ses dirigeants ou ses actionnaires ont été condamnés pour certains actes criminels.

Dans le cadre de ces lois, voici les décisions rendues par la RBQ: licences annulées:

- B.I.G. Construction**
- 9190-8905 Québec inc.**
- Albeau construction**
- Rénovation M.L.**
- 9147-6226 QUÉBEC inc.**
- Construction Christian Marchand**
- Construction Rockburn inc.**
- Construction P.J.L.**
- Groupe JBG inc.**
- Les entreprises Flexx inc.**
- B.O. JOINTS**

Il n'y a pas de licence suspendue pour le moment.

Vous pouvez consulter le tableau des licences restreintes sur: <http://www.rbq.gouv.qc.ca/la-rbq/les-decisions/les-licences-annulees-suspendues-ou-restreintes.html>

Source: Régie du bâtiment du Québec  
<http://www.rbq.gouv.qc.ca/accueil.html>

**Courtiers Multi Plus inc.**  
Cabinet en assurance de dommages et de personnes

**ASSURANCES**

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

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

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

**Sutton** AGENCE IMMOBILIÈRE  
GROUPE SUTTON SYNERGIE

**SPÉCIALITÉ — PROPRIÉTÉS À REVENUES**

6401, Jean-Talon Est, Montréal QC H1S 3E7

**Joseph Mazzotta**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Bur.: 514.255.0666  
Cell.: 514.886.2824  
jmazzotta@sutton.com





Me Kostopoulos

# The Court can take into account the work carried out by the landlord when calculating maintenance expenses, but at 10\$ an hour!

Suite de la page couverture

**Le Tribunal peut tenir compte du travail effectué par la locatrice relativement aux frais d'entretien, mais à 10\$ l'heure!**

À cet effet, le Tribunal partage l'avis du Bureau de révision de la Régie du logement dans *Martel c. Roger*<sup>2</sup> où il confirme la décision rendue de fixer à 10,00 \$ de l'heure le taux horaire accordé au propriétaire.

Or, encore là, il n'y a aucun barème mentionné au Règlement sur les critères de fixation de loyer pour le temps que peut charger une personne qui effectue elle-même des travaux. La locatrice a choisi de faire ses travaux elle-même de toute évidence parce qu'elle ne voulait pas payer ce montant. Ce n'est pas parce qu'elle choisit de faire les travaux elle-même qu'elle a le droit de réclamer le taux normalement réclamé par un ouvrier de la construction. La Régie estime que le montant a été bien évalué par la greffière spéciale et qu'il n'y a pas lieu d'intervenir.

Pour les motifs mentionnés précédemment, le Tribunal retient donc 2,500\$ comme valeur du travail effectué par la locatrice. Le montant total

retenu est de 3 612,57 \$ pour les dépenses liées aux frais d'entretien de l'immeuble.

## FRAIS DE GESTION

Lors de l'audience, la locatrice a présenté deux factures provenant d'une firme d'évaluateurs agréés pour un montant total de 1 281,13\$. Le Tribunal a alors pris sous réserve cette dépense qui est pour des honoraires professionnels.

Le Tribunal est d'avis qu'il ne s'agit pas d'une dépense encourue pour l'entretien de l'immeuble, mais plutôt d'une dépense pour la gestion de l'immeuble. À cet égard, notons que:

... la gestion vise généralement des tâches administratives, telles que la préparation d'un budget, la négociation et conclusion des baux, l'inspection de l'immeuble, la perception de loyers, l'embauche des employés, etc. Le terme gestion fait donc appel aux notions de gérance, d'administration ou d'organisation. (soulignement ajouté)

Le montant de 1 281,13\$ est donc retenu pour les frais de gestion de l'immeuble dans le présent calcul de fixation de loyer.

Après calcul, l'ajustement du loyer permis en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer est de 60,71\$ par mois.

**Si vous avez des questions ou des commentaires, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe spécialisée en droit locatif. ☑**

1) 31 100215 078 F, le 22 décembre 2011, Me Émilie Pelletier, greffière spéciale  
2) R.L. révision Montréal, 31-040415-151V-040916, le 1er mai 2006, rr. Champigny et Bissonnette.

In the decision *Lamoureux-Schmidt vs. Cazeau*, 1 the landlord filed a request to set the rent and for reimbursement of expenses in accordance with the provisions of article 1947 of the Civil code of Quebec. The parties are bound by a lease from July 1, 2009 to June 30, 2010, at a monthly rent of 590.00 \$.

## MAINTENANCE COSTS

With regard to the maintenance costs, an amount of 1,112.57 \$ was considered at the time of the hearing. The Court took under advisement the landlord's claim for 250 working hours which she carried out. The landlord testified that when she bought the building it had not been well maintained and that she had to spend many hours to clean and carry out various repairs, in the building as well as in the back yard. She estimated the time devoted to the maintenance at 250 hours.

Under the terms of the Regulations on the criteria of the fixing of the rent the Court can take into account of the work carried out by the landlord. The Court accepted the landlord's testimony and grants 250 hours of work for the maintenance of the building.

The amount admitted is calculated at the rate of 10.00 \$ per hour. To this end, the Court shares the opinion of the Office of revision of the Rental Board in *Martel vs. Roger 2* where it confirms the decision rendered to set at 10.00 \$ per hour the rate granted to the owner.

However, even at that, there is no rate mentioned in the Regulations on the criteria for the fixing of the rent for the time for which a person who carries out the work him/herself can charge. The landlord obviously chose to do the work herself because she did not want to pay this amount to someone else. It is not because she chose to do the work herself that she has the right to claim the rate normally paid to a construction worker. The Rental Board is of the view that the amount was correctly set by the special clerk and that it is not nec-

essary to intervene.

For the reasons mentioned previously, the Court thus retains 2,500 \$ as the value of the work carried out by the tenant. The total amount retained is 3,612.57 \$ for the expenditure related to the maintenance costs of the building.

## OVERHEAD

At the time of the hearing, the tenant presented two invoices from a firm of certified appraisers for a total amount of 1,281.13 \$. The Court then took under advisement this expenditure which is for professional fees.

The Court is of the view that this isn't an expenditure incurred for the maintenance of the building, but rather of an expenditure for the management of the building. In this respect, let us note that:

... management generally aims at administrative tasks, such as the preparation of a budget, the negotiation and conclusion of the leases, the inspection of the building, the collection of rents, the recruitment of employees, etc... The term «management» thus draws upon the concepts of management, administration or organization. (added underlining)

The amount of 1,281.13 \$ is thus retained for the overhead of the building in this calculation of fixing of the rent.

After calculation, the adjustment of the rent allowed under the terms of the Regulations on the criteria of fixing of rent is 60.71\$ per month.

**If you have questions or comments, do not hesitate to communicate with our team specialized in rental law. ☑**

1) 31 100215 078 F, on December 22, 2011, Me Emilie Furrier, special clerk  
2) R.L. Montreal revision, 31-040415-151V-040916, on May 1, 2006, rr. Champigny and Bissonnette.

À l'achat d'un voyage un escompte de 50\$+ vous sera accordé.

**RABAIS VACANCES.COM**  
www.rabaisvacances.com  
Tél.: 450 646 - 2508  
Sans frais: 1 866 646 2508  
www.rabaisvacances.com/apq

\*Applicable à l'achat d'un forfait formule tout inclus pour 2 personnes. Un rabais par achat. Vous devez réserver sur le site web:

Via Capitale Banque Est COOP  
Banc d'investissement et de services financiers  
144, Notre-Dame (Ouest) à 1000, Montréal  
Bureau: 450 582-0022  
Fax: 450 582-0022

**Déjà 25 ans**  
La fierté de la réussite!

**Claire-Hélène Gosselin**  
Cell.: 514.704.8904 • clairehgosselin@yahoo.ca

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

QSC PROTECTION PROTECTION  
Qualité de service à la Clientèle

Estimation GRATUITE de la valeur marchande de votre propriété



# BIENVENUE AUX NOUVEAUX PARTENAIRES DE L'APQ

## Le Millesoudier

Maria Antunes  
Tél.: (514) 618-1806  
lemillesoudier@gmail.com

- Service complet "clé en main"
  - Service "à la carte" selon vos besoins
  - Service à court et long terme
- Appelez-moi aujourd'hui pour une soumission gratuite. Il me fera plaisir de vous rencontrer à votre domicile pour discuter de la nature et de l'étendu de vos besoins.*

## Ascenceurs Actuels

Tél.: (450) 464-9093  
Cell.: (514) 953-5369  
ascactuel@videotron.ca

- Service d'entretien
- Rénovation
- Construction
- 25 ans d'expérience
- 1 mois d'entretien gratuit

## Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096  
internul@videotron.ca

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

## Patio et Balcon

Alain Savaria  
450-655-1156  
revetementpvc.com

- Spécialité depuis plus de 10 ans
- Membrane de pvc (résistant, imperméable et esthétique)
- Balcons jusqu'à 60 pi de long sans joint
- Colonnes, rampes et escaliers en aluminium
- Marches et balcons de fibre de verre



Tél./Tel.: 514.675.1238  
Télec./Fax: 514.313.5404  
www.sienaceramique.com

3880 Boul./Blvd. St-Jean  
Dollard-des-Ormeaux  
H9G 1X1

## Siena Céramique

514-675-1238

3880 blvd St-Jean, Dollard-des-Ormeaux

- Vaste choix de porcelaine, de pierre naturelle, qualité inégalée de produits
- Prix compétitifs, service exceptionnel et personnalisé, équipe compétente
- Meilleurs produits parmi les dernières tendances, marché résidentiel et commercial
- Salle de montre originale, et novatrice

**Notre objectif: satisfaction de la clientèle!**



## TOITURES ECOSPHERE

- Étanchéité, membrane EPDM
- Toits blancs, verts jardins, terrasses

**Julien Dupont**  
438-879-TOIT (8648)  
www.toituresecosphere.com

R.B.Q. 5623-3091

**AU BUREAU suivre mes appels**  
.com

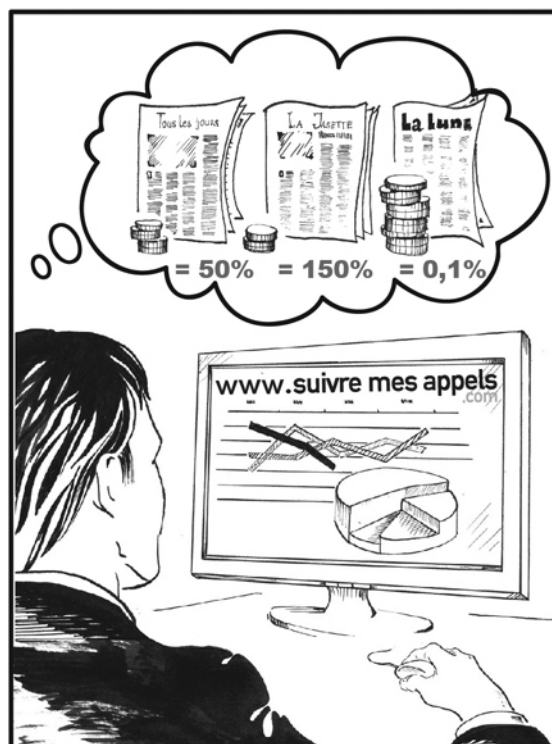


Mon numéro SMA va me permettre d'augmenter mon efficacité et mes revenus!

J'utilise un numéro différent pour chaque publicité...



...ce qui me permet de savoir combien d'argent chaque publicité me rapporte



www.suivre mes appels .com

= 50% = 150% = 0,1%

Grâce à j'ai réussi à augmenter mes revenus en ciblant ma publicité.



En faisant l'écoute de mes appels, j'ai pu améliorer l'efficacité de mon équipe et perfectionner mon suivi.

N'attendez plus, inscrivez-vous à Suivre Mes Appels  
www.suivremesappels.com  
1 866 559 5169



suivre mes appels .com





Me Soucy

## UN LOCATEUR PEUT CORRIGER UN AVIS D'AGRANDISSEMENT DE LOGEMENT NON CONFORME

**A LANDLORD CAN CORRECT A NOTICE OF ENLARGEMENT OF A DWELLING WHEN THE NOTICE IS IRREGULAR**

le tribunal s'exprimait ainsi au sujet de la ratification et de ses effets :

«Le code civil du Québec prévoit la possibilité de ratifier un acte juridique dans certains cas précis. Par exemple, le mandant peut ratifier un acte accompli par un mandataire qui a outrepassé les limites de son mandat (art. 2158 CcQ).

L'article 1420 CcQ prévoit que le contrat frappé de nullité relative est susceptible de confirmation ou tacite.»

Une autre décision de la Cour du Québec était citée dans laquelle le tribunal a déterminé que la ratification avait un effet rétroactif<sup>2</sup>.

Après avoir étudié la jurisprudence, la Régie du logement conclut que la ratification a un effet rétroactif :

«La soussignée participe à ce courant jurisprudentiel et est aussi d'avis que la ratification de l'avis par les propriétaires qui ne l'avaient pas fait dans un premier temps valide cet avis avec effet rétroactif. D'autant plus qu'il a été démontré que ces derniers avaient confié le mandat à l'un des signataires de la première heure de procéder à l'avis en leur nom, non pas que l'existence de cette procuration eut été essentielle à la validité de

la ratification ultérieure.<sup>3</sup>»

### L'agrandissement du logement

Selon la preuve faite devant la Régie du logement, les locataires sont propriétaires de quatre immeubles formant un quadrilatère. Aucun logement ne comporte de quatre pièces. Or ils veulent doter cet immeuble de quelques logements de quatre pièces afin d'y attirer des familles, clientèle qu'ils jugent plus stable et plus fiable. La location d'un logement plus spacieux leur permettra aussi d'en tirer un revenu plus substantiel. Les locataires ont fait la preuve du plan d'aménagement démontrant leur projet, le permis obtenu de la Ville ainsi que la preuve de la reconduction de celui-ci. Ils ont aussi démontré leur capacité financière pour conduire le projet.

La Régie du logement a rejeté l'opposition du locataire à l'agrandissement de son logement. Le tribunal a jugé qu'il ne lui appartenait pas de se prononcer sur l'opportunité du projet des locataires, pour peu qu'il s'agisse d'un motif légitime et que ceux-ci exercent leur droit en faisant preuve de bonne foi. La Régie cite l'auteur Pierre-Gabriel Jobin dans son ouvrage sur le louage, au sujet de la bonne foi à démontrer par les locataires :

«Le locateur démontre sa bonne foi par la preuve du caractère sérieux de son projet, plus particulièrement, il doit établir la possibilité de le réaliser et les démarches préparatoires qu'il a entreprises pour le réaliser (...). L'obtention d'un permis pour effectuer les travaux ne devrait pas être un élément indispensable (...). Lorsque cependant le locateur a obtenu son permis, cela constitue une forte preuve et de sa bonne foi et de la légalité du projet.<sup>4</sup>»

Dans un projet d'agrandissement d'un logement, le locateur doit démontrer que la loi l'autorise à réaliser son projet. En obtenant le permis de la ville pour effectuer les modifications au logement, le locateur établit que la loi lui permet d'agrandir son logement et démontre aussi sa bonne foi. Pour triompher dans son opposition, le locataire doit alors prouver la mauvaise foi du locateur, il doit faire la preuve d'une conduite préjudiciable du locateur ou encore que le locateur a commis des actes de mauvaise foi. ☑

1) Simard c. Courcy, 2005 J.L. p 357 à 371

2) Gauthier c. Chayer, C.Q. Montréal 500-02-027425-961, le 28 janvier 1998, juge G. Poirier

3) R.L. 31 110726 024G, le 25 janvier 2012, Me Linda Boucher

4) Pierre-Gabriel Jobin, *Traité de droit civil, Le louage*, 2ème édition, Les Editions Yvob Blais Inc., 1996, p 583

**T**he Facts  
The tenant asks the Rental Board to grant his opposition to the enlargement of the dwelling he occupies.

On July 22, 2011, the tenant received by bailiff a notice of eviction from the landlords who wanted to enlarge apartment.. The aforementioned notice was signed by only two of the four landlords. On July 26, 2011, the tenant submitted his request opposing it. On December 15, 2011, by registered mail, the landlords sent the tenant a new copy of the notice of eviction signed this time by the four (4) landlords ratifying the previous notice.

### Discussion

The tenant's lawyer argued that the second notice dated December 15, 2011 did not validate the first notice of eviction dated July 18, 2011.

In the case of Ronald Simard vs. Diane Courcy, cited by the Rental Board<sup>1</sup>, the Court expressed itself as follows regarding the ratification and of its effects:

“The Civil code of Quebec foresees the possibility of ratifying a legal document in certain precise cases. For instance, the constituent can ratify the act of one of their agents who exceeded the limits of his mandate (art. 2158 CcQ).

Article 1420 CcQ provides that a contract that is relatively null may be tacitly confirmed.”

Another decision of the Court of Quebec was cited in which the Court determined that the ratification had a retroactive effect<sup>2</sup>.

After having studied the jurisprudence, the Rental Board concludes that the ratification has a retroactive effect:

“The undersigned concurs with the case law and is also of the opinion that the ratification of the notice by the owners who had not initially signed it validates the notice retroactively. More specifically, it was shown that the latter had entrusted the mandate to one of the first two signatories to proceed with the notice on their behalf, and the existence of this mandate is not essential for the validity of the later ratification<sup>3</sup>.”

### The enlargement of the housing

According to the evidence presented before the Rental Board, the landlords are the owners of four buildings forming a quadrilateral. None of the apartments comprises four rooms.

Continued page 18

**L**es Faits  
Le locataire demande à la Régie du logement de faire droit à son opposition à l'agrandissement de son logement. Le 22 juillet 2011, par huissier, le locataire recevait un avis d'éviction pour l'agrandissement de son logis. Ledit avis était signé par deux des locataires. Le 26 juillet 2011, le locataire déposait sa demande en opposition. Le 15 décembre 2011, par courrier recommandé, les locataires faisaient parvenir au locataire une nouvelle copie de l'avis d'agrandissement signée cette fois-ci par les quatre (4) locataires pour valoir ratification.

### Discussion

La procureure du locataire est d'avis que le second avis daté du 15 décembre 2011 n'a pas eu pour effet de valider le premier avis d'agrandissement daté du 18 juillet 2011.

Dans l'affaire Ronald Simard c. Diane Courcy, citée par la Régie du logement<sup>1</sup>,



**Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!**

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

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

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



# LA VILLE DE MONTRÉAL A ADOPTÉ UN NOUVEAU RÈGLEMENT sur l'augmentation de sa «taxe de bienvenue»



**Stefan Fews** est un associé qui fait partie des groupes de pratique Droit des sociétés et droit commercial, Immobilier commercial, et Droit bancaire. Stefan est spécialisé en droit immobilier commercial, en opérations de financement garanties et en coentreprises immobilières. Son expertise porte notamment sur le droit des sociétés et le droit commercial en général, l'établissement de partenariats, de coentreprises, de sociétés et d'autres entités, ainsi que sur l'acquisition, la disposition, la location et la mise en valeur d'importants actifs immobiliers de diverses catégories.

La ville de Montréal a adopté le 28 décembre 2011 une augmentation du droit de mutation, couramment appelée "la taxe de bienvenue".

Au Québec, chaque municipalité doit percevoir un droit de mutation sur les transferts d'immeubles, notamment par vente, situés sur son territoire. Ce

droit, payable par l'acheteur à la municipalité, est habituellement dû à compter de la date de l'inscription de la transaction.

Cette hausse est en vigueur depuis le 1er janvier 2012 à 2,5 % le taux marginal applicable au calcul du droit de mutation perçu sur les transferts d'immeubles pour la tranche de la base d'imposition qui excède 1 000 000 \$.

#### Ce que prévoit le règlement municipal:

Base d'imposition	Taux	Taxe
Sur la tranche qui n'excède pas 50 000 \$	0,5 %	250 \$
Sur la tranche qui excède 50 000 \$ sans excéder 250 000 \$	1,0 %	+ 2 000 \$
Sur la tranche qui excède 250 000 \$ sans excéder 500 000 \$	1,5 %	+ 3 750 \$
Sur la tranche qui excède 500 000 \$ sans excéder 1 000 000 \$	2,0 %	+ 10 000 \$
Sur la tranche qui excède 1 000 000 \$*	2,5 %	+ 25 000 \$

Ce changement au règlement des taxes est une particularité que seule la Ville de Montréal peut exercer dans toute la province de Québec. En effet, un pouvoir spécifique a été ajouté dans la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières pour la ville de Montréal au Québec. En Ontario, c'est la Ville de Toronto à qui ce pouvoir a été accordé.

Jusqu'à fin 2011, le taux marginal applicable à la base d'imposition qui excède 1 000 000 \$ était de 2 % sur le territoire de la Ville de Montréal. Dans les autres

villes de la province de Québec, le taux marginal applicable à la base d'imposition qui excède 250 000 \$ est de 1,5 %, sans majoration pour les tranches excédant 500 000 \$ ou 1 000 000 \$.

Afin de discuter de cette hausse et des impacts possibles sur le marché immobilier, nous avons contacté Stefan Fews, associé des groupes de pratique Droit des sociétés et droit commercial, Immobilier commercial, et Droit bancaire.

Suite à la page 22

## AssurExperts Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

#### Spécialiste en assurance commerciale pour :

*Immeubles à logements (7 unités et plus)*

*Immeubles en copropriété*

*Immeubles à occupation commerciale et industrielle*

*Manufacturiers et grossistes*

#### Soumissions gratuites et compétitives

#### Specialized in commercial insurance for :

*Apartment Buildings (7 units and more)*

*Condominium Buildings*

*Commercial and Industrial Buildings*

*Manufacturers and Distributors*

#### Free and competitive quotations

### Pierre Auchu

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

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

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

Cell. : (514) 996-1591

Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca



Me Reed

# Les questions de Baillus

## Les nouvelles réalités et l'augmentation de loyer

Lorsque je fais le calcul de l'augmentation de loyer:

1) Dois-je divulguer les redevances que je perçois d'une antenne cellulaire fixée sur mon toit.

Oui, on doit l'inscrire dans autres revenus au début du formulaire.

Partie du formulaire fourni par la Régie du logement

2) J'ai un chauffage bi-énergie, dois-je inscrire les dépenses des deux combustibles?

Oui, dans chaque case pour chaque combustible (électricité, gaz et/ou mazout)

3) J'ai fait des rénovations et j'ai eu des subventions pour celles-ci, dans quelle case faut-il inscrire ces subventions?

Aucune, il faut simplement soustraire le montant de la subvention du montant des travaux et inscrire ce montant dans la case appropriée, travaux majeurs à tout l'immeuble ou spécifique au logement selon le type de travaux.

4) J'ai fait des travaux en décembre 2011 et qui ont été facturés en janvier 2012, à quelle année j'applique la dépense?

Appliquée en 2011 on utilise la date de fin des travaux.

5) J'ai eu une baisse de taxe, quelles sont les conséquences possibles?

Si les travaux et les autres augmentations ne peuvent compenser cette baisse, le locataire pourrait avoir une baisse de loyer si vous introduisez une demande en fixation de loyer devant la Régie du logement.

6) Le locataire a un foyer au bois depuis plusieurs années et on vient de m'aviser qu'il n'est pas conforme, je veux le condamner, quelles sont les conséquences?

Le foyer au bois est un service offert au locataire, si vous l'enlevez, le locataire aura droit à une diminution de loyer. Bien souvent cette diminution est plus simple et moins coûteuse que de remplacer et réparer le foyer actuel.

## A FEW QUESTIONS FROM BAILLUS

### THE NEW REALITY OF RENT INCREASES



**Noël Hémond, Pl. Fin.**

Planificateur Financier  
Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503  
Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



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

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

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

When I calculate a rent increase:

1) Must I disclose the revenue I receive from allowing a cellular phone antenna mounted on the roof?

Yes, one must disclose it as 'other revenue' at the beginning of the form.

(Part of the form provided by the Rental Board)

2) I have a dual-energy heating system. Must I enter the cost of the two fuels?

Yes, in each box for each fuel (electricity, gas and/or fuel oil)

3) I have carried out renovation work and I received subsidies for those. In which box must I register these subsidies?



514.766.3491

www.gival.ca

info@gival.ca

In none of them. You must only subtract the amount of the subsidy from the cost of the work done and enter this amount in the appropriate box (major work to the entire building or specific work to a dwelling) according to the type of work done.

4) I did work in December 2011 for which invoices were issued in January 2012. In which year do I apply the expenditure?

Apply it in 2011 because that is when the work was completed.

5) I had a property tax decrease. What are the possible consequences?

If the work and the other increases cannot compensate for this decrease, the tenant could be entitled to a decrease of his rent if you submit a request to set the rent at the Rental Board.

6) The tenant has had a wood burning stove for several years and someone told me that it doesn't conform to standards. I want to have it condemned. What are the consequences?

The wood stove is a service offered to the tenant. If you remove it, the tenant will be entitled to a reduction of the rent. Very often this reduction is easier to grant and less expensive than to replace and repair the current stove.



Trouvez des conseils et des idées  
du 16 au 25 Mars 2012 Place Bonaventure

**Venez nous voir**

Nous sommes au niveau 500 Sud, kiosque # 540

800, rue de la Gauchetière Ouest, Montréal

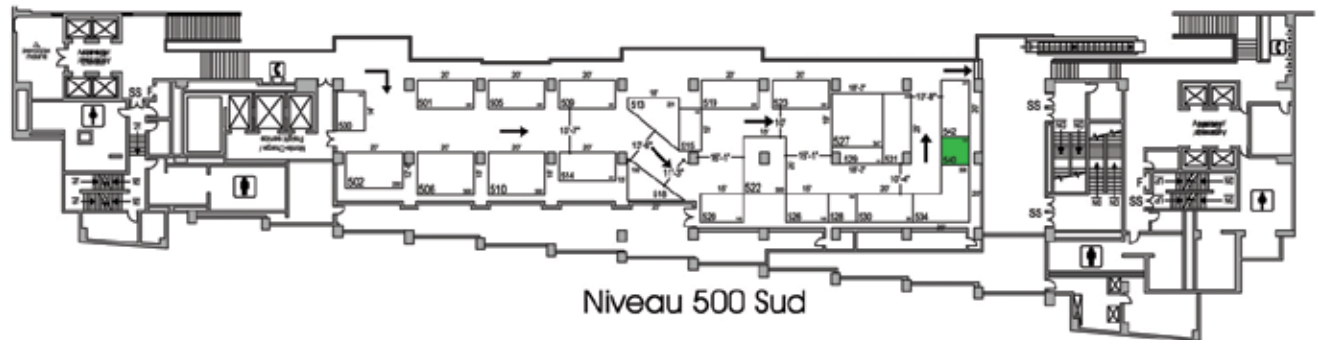
Heures d'ouverture:

Lundi au vendredi 11h à 21h30  
Samedi 10h à 21h30  
Dimanche 10h à 18h

Admission au salon:

Adultes 15.00\$  
Ainés (60 ans et plus)  
et étudiants 12.00\$  
Enfants de 6 ans à 12 ans 6.00\$  
Enfants de moins de 5 ans Gratuit

Prenez note que la billetterie ferme 1h30 avant la clôture du Salon



*Merci à nos partenaires:*

**Claire-Hélène Gosselin**  
courtier immobilier

gravite dans le monde de l'immobilier depuis maintenant 25 ans. En 2011, elle a fini en première place chez les courtiers Via Capitale Banlieue Est.

La clé du succès: la persévérance!



**Barazin**  
Gestion Immobilière  
Cabinet de Services-Conseils  
Immobilier et Comptabilité

Tél: 514-328-4795 poste 260  
info@barazin.ca www.barazin.ca

- Prise en charge complète d'immeubles résidentiels
- Comptabilité, impôt et fiscalité

**DEBSEL INC.**

Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et ameublements

**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 (réfrigérateurs, cuisinières, micro-ondes, buanderies commerciales et industrielles couvre-matelas anti-punaise, table nuit sur mesure, etc.)
- Nous offrons toutes les marques majeures
- Livraison 24hres / gratuite



**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 façon de faire.



Tél.: 1 877 731 8647  
info@avantagescondo.com  
www.avantagescondo.com

**Avantages Condo**

- 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 assiste grâce à une panoplie de services (cours de formation, site internet spécialisé en immobilier, consultations juridiques, et bien plus)



**Chercher  
Cliquer  
Trouver**



**www.recherchedelogement.com**

- Système de recherche efficace
- Les services nécessaires afin de diffuser rapidement des annonces ou de rechercher aisément parmi les annonces existantes
- En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles
- En vous inscrivant comme abonné vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées

info@recherchedelogement.com

## REVENDEICATIONS 2011

*Défendre les droits et les intérêts des propriétaires depuis 1984!*

### GOUVERNEMENTALES

**Décembre 2011**

Participation à la Commission d'aménagement du territoire sur le projet de loi 22 déposé par la Ministre Marguerite Blais, Ministre responsable des Aînés - Projet de loi 22: Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement

**Nos revendications:** appuyer ce projet qui permet de mettre en avant et de façon plus explicite les droits des aînés lors d'un départ dans un centre d'hébergement.

**Suite à son adoption:** les modifications au projet de loi 22 sont inopportunes! Le gouvernement est revenu sur ses promesses de maintenir le délai à 3 mois. Il est réduit à 2 mois.

### COMMUNIQUÉS & MÉDIAS

**20 décembre 2011**

L'APQ rappelle aux propriétaires de logements locatifs que la reprise de possession d'un logement est une composante essentielle du droit de propriété

**13 décembre 2011**

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à rappeler aux propriétaires de logements locatifs qu'il faudra ajouter la hausse de taxes sur leurs avis d'augmentation de loyer

**13 décembre 2011**

L'Association des propriétaires du Québec (APQ): Le rapport de la SCHL montre que le marché immobilier locatif québécois n'a guère changé cette année

**30 novembre 2011**

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), les modifications au projet de loi 22 sont inopportunes

**16 novembre 2011**

Pour l'APQ les loyers sont trop bas, une situation qui va causer des problèmes pour les locataires

**29 septembre 2011**

L'Association des Propriétaires du Québec réagit au rapport du Protecteur du citoyen

**3 juillet 2011**

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) soutient que la construction de logements sociaux n'est pas la solution à privilégier

**30 juin 2011**

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) sera encore présente pour soutenir les propriétaires de logements locatifs québécois en ce 1er juillet 2011

**9 juin 2011**

En réponse aux associations de locataires: Le prix des logements au Québec demeure encore le plus bas au Canada

**3 juin 2011**

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) l'État doit éviter d'intervenir dans une relation contractuelle privée

**17 mars 2011**

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réagit au budget fédéral 2011

**17 mars 2011**

Un budget qui démontre que le gouvernement ne comprend pas la situation des immeubles locatifs résidentiels, selon L'Association des propriétaires du Québec (APQ)

**10 février 2011**

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réfute l'idée du RCLALQ d'un registre des baux!

**25 janvier 2011**

Régie du logement : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que cette méthode désuète pour la fixation de loyer soit réformée au printemps!

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 ces 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,...)

Dans des journaux de Sherbrooke et Granby (La tribune, Voix de l'Est...)

**Toujours au service des propriétaires du Québec et ce toute l'année!**

L'APQ tenait une journée ligne ouverte le 1er juillet 2011 afin d'aider tous les propriétaires de logements locatifs au Québec, membres ou non-membres, par des conseils gratuits grâce à sa ligne téléphonique.



ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Communiqué de presse

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime que le marché locatif québécois est encore intéressant

MONTRÉAL, le 8 févr. 2012 / CNW Telbec/ - L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir aux propos du Frapru qui soutient que "le marché privé s'est désintéressé du logement locatif".

"Dans un sens nous sommes d'accord avec le Frapru: il nous faut stimuler le marché locatif résidentiel. Cependant, pour nous la façon de régler cette problématique est d'alléger le fardeau légal qui nuit aux propriétaires d'immeubles." selon M. Messier.

"Le taux d'inoccupation est stable à 2,6 % pour le Québec, nous sommes donc loin d'une crise du logement" selon Martin Messier, président de l'APQ.

L'APQ évoque que c'est l'application d'un système de contrôle de loyer qui nuit au marché alors que l'offre et la demande devraient tout simplement être utilisées pour rétablir l'intérêt des investisseurs dans le marché locatif traditionnel.

"Prenons à titre d'exemple le rendement accordé sur des travaux majeurs qui est 2,9%, soit 2.42\$ d'augmentation mensuelle de loyer. Ce taux nous démontre la difficulté de maintenir l'immeuble en bon état et rentable selon l'APQ. ✓"



### L'ACHAT ET LA VENTE D'UN BLOC-APPARTEMENTS

**Date: Lundi le 19 Mars 2012 à partir de 19h**

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

Au niveau des acheteurs:	Recherche d'un bon courtier immobilier Recherche d'un bon courtier hypothécaire Recherche d'un secteur ciblé Recherche Du Genre de Propriété Acheter en fonction d'un budget réaliste
Au niveau des vendeurs:	Le choix d'un bon courtier Visite de l'état de la propriété Correction des irritants Vérification des documents légaux Fiscalité suite à la vente de la propriété

Pour cette formation, deux conférenciers de choix seront sur place:

Une courtière immobilière de plus de 25 ans d'expérience et un directeur de développement hypothécaire.

*Gratuit pour les membres*

Pour réservation: 514-382-9670 poste 219  
ou sans frais: 1-888-382-9670  
ou par courriel: reservation@apq.org





**REPRÉSENTE  
LES PROPRIÉTAIRES  
D'IMMEUBLES  
À REVENUS LOCATIFS  
DEPUIS 1984**

**REPRESENTING  
RESIDENTIAL  
LANDLORDS  
SINCE 1984**

[www.apq.org](http://www.apq.org)

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC**

**POURQUOI SE REGROUPER?**

**L'APQ vous apporte**

- Une puissance d'action et de représentation auprès des divers paliers gouvernementaux
- Un pouvoir d'achats groupés et par conséquent l'obtention de privilèges et de rabais exceptionnels
- Plan d'assurance de groupe à tarifs préférentiels
- Réduction sur l'huile à chauffage
- Réduction sur l'achat de peinture
- Rabais sur l'achat de matériaux de construction
- Baux à prix réduits
- Une heure de consultation gratuite avec un fiscaliste
- Plusieurs autres réductions et services auprès des partenaires de l'APQ

**POURQUOI ADHÉRER?**

- Service d'évaluation des locataires avant la location\*: venez découvrir nos évaluations sur les locataires potentiels les plus complètes du marché!
- Logiciel gratuit pour envoyer et recevoir des évaluations sur les locataires 24 heures sur 24, 7 jours sur 7
- Enregistrement gratuit des jugements de la Régie du logement sur le site Internet de l'APQ [www.apq.org](http://www.apq.org)
- Consultations juridiques gratuites et illimitées avec des avocats spécialisés dans le droit locatif
- Mises en demeure gratuites rédigées par des avocats spécialisés \*
- Représentation à la Cour à taux préférentiels
- Collection de jugements à taux préférentiels
- Journal mensuel en ligne ou livré à votre porte
- Site Internet mis à jour quotidiennement
- Trousse APQ gratuite remplie de documents modèles tels que lettres juridiques, formulaires de gestion, offre de location, règlement d'immeuble, etc.

**COTISATION DÉDUCTIBLE D'IMPÔTS**

**Votre adhésion représente... un véritable investissement!**

\* Certaines conditions s'appliquent

**THE QUEBEC LANDLORDS ASSOCIATION**

**WHY SHOULD LANDLORDS JOIN TOGETHER?**

**The APQ offers you:**

- The power to act and to represent your interests before the various levels of government
- Group buying power and consequently exceptional rewards and rebates
- Group insurance at preferential rates
- Rebates on heating oil
- Rebates on paint
- Rebates on building materials
- Lower prices on lease forms
- One (1) hour free consultation with a tax specialist
- Many other rebates and services offered by the APQ's partners

**WHY BECOME A MEMBER?**

- Pre-rental tenant rating service\*: find out more about Evaluation 360, the most comprehensive rating service on the market!
- Free Evaluation 90 software to send and receive tenant ratings online 24 hours a day, 7 days a week
- Free filing of Québec Rental Board judgements on eh APQ's website at [www.apq.org](http://www.apq.org)
- Free and unlimited legal consultations with attorneys specializing in rental law
- Free demand letters drafted by specialized attorneys \*
- Court representation at preferential rates
- Execution of judgements at preferential rates
- Monthly member newspaper delivered on-line or right to your door
- Internet site updated daily
- APQ Member package containing document templates, such as legal letters, management forms, rental applications, building bylaws, etc.

**YOUR MEMBERSHIP FEE IS TAX DEDUCTIBLE**

**Your membership fee is an investment!**

\* Certain conditions apply

# Un encadrement pour les syndicats de copropriétés

La copropriété divise, plus communément vue dans ce qu'on appelle les condominiums (condos), est en émergence exceptionnelle au Québec, notamment dans la grande région métropolitaine. La gestion de ce type d'immeuble est bien différente de lorsque nous sommes seul et unique propriétaire de notre maison. La gestion collective d'immeubles comportant souvent plusieurs centaines d'unités peut se révéler complexe et le recours à l'aide d'un gestionnaire peut également être d'un grand secours. Certaines expériences passées ont toutefois fait ressortir des lacunes dans la gestion de certains immeubles et dans la transparence des informations offertes aux nouveaux acquéreurs.

**Charges des copropriétaires**

Selon l'article 1071 du Code civil du Québec, «le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat». Dans un

rapport d'un groupe de travail sur la copropriété mandaté par la Chambre des notaires du Québec en 2011, on recommande de rendre plus accessible l'information sur les fonds d'un syndicat et sur plusieurs autres aspects de la copropriété, permettant au futur acheteur d'une copropriété de procéder à un achat éclairé. En effet, un point que les gens oublient généralement de vérifier, par ignorance, tout simplement, concerne la situation financière du syndicat de copropriété. La Chambre des notaires proposait notamment la préparation d'une brochure à l'intention des nouveaux acquéreurs dans le but de les informer sur l'achat et la vie dans une copropriété.

En effet, les copropriétaires contribuent en proportion de la valeur relative de leur fraction aux charges de l'immeuble (frais de condo) ainsi qu'au fonds de prévoyance. Il faut donc faire attention aux syndicats qui offrent des frais de condos bas, bien que plus attrayants de prime abord, car cela engendre possiblement un fonds de prévoyance faible, pouvant dénoter d'un moins bon entretien et d'un risque financier advenant le cas de dépenses imprévues à faire. Quand de telles ré-

parations seront à faire et que le fonds de prévoyance ne couvrira pas entièrement cette charge, les propriétaires actuels devront payer de leur poche. D'où l'importance de bien s'informer de la situation économique du syndicat de copropriété et d'avoir accès à une telle information.

**Gestion de l'immeuble**

C'est l'ensemble des propriétaires d'un immeuble qui font partie de ce qu'on appelle le syndicat et qui veillent aux opérations d'administration et d'intérêt commun. Ce syndicat agit par l'entremise de son conseil d'administration et par l'assemblée de tous les copropriétaires. La gestion courante du syndicat est souvent confiée à un gérant, payé par les copropriétaires et ce, dans le but d'éviter les tracas de la gestion quotidienne. La délégation de la gestion d'un immeuble ne devrait pas résulter en un désintéressement des actes qui sont posés, car c'est là qu'il y a ouverture aux cas de fraude.

Les médias rapportent plusieurs poursuites contre des gestionnaires d'immeubles. À cet égard, il est important de savoir que le gérant agit en vertu d'un mandat qui lui est donné par le

syndicat et il a notamment l'obligation légale d'agir avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté. Le Code civil du Québec lui interdit formellement d'exercer ses pouvoirs dans son propre intérêt et ne doit en aucun temps confondre les biens administrés avec ses propres biens. Un gestionnaire qui contrevient à ces règles et fait de la fraude pourrait voir sa responsabilité civile et criminelle engagée.

Il y a un manque de normes au niveau de la gestion des copropriétés, un manque flagrant de connaissances de certaines personnes qui s'improvisent gestionnaires et un manque d'encadrement de la part des copropriétaires. En effet, au Québec, n'importe qui peut administrer des copropriétés, aucune compétence préalable n'étant requise. De là vient l'importance de garder un œil ouvert sur les actes du gestionnaire et de confier la gestion de son immeuble à un gestionnaire qualifié et ayant les connaissances requises, notamment dans les domaines du droit des copropriétés et de la comptabilité. Il existe des normes civiles et criminelles réglant les actes des gestionnaires.

*Suite à la page 14*

# A better rules for syndicates of co-ownership

**D**ivided co-ownership, more commonly seen in what are called condominiums (condos), is enjoying significant growth in Quebec, in particular in the greater metropolitan region. The management of this type of building is quite different compared to single family dwellings. The collective management of buildings often comprising several hundreds of units can appear complex and using the services of a manager can also be of great help. However, past experiences have exposed shortcomings in the management of certain buildings and the transparency of the information available to new buyers.

## Co-owner obligations

According to article 1071 of the Civil code of Quebec, "the syndicate establishes, according to the estimated cost of major repairs and the cost of replacement of common portions, a contingency fund to provide cash funds on a short-term basis allocated exclusively to such repairs and replacement. The syndicate is the owner of the fund." In the report by the Working Group on Co-ownership of the Quebec's Chambre des notaires in 2011, there is a recommendation to make information regarding the syndicate's finances and several other aspects of co-ownership more accessible, allowing prospective buyers to purchase in full knowledge of the facts. Indeed, a point that buyers generally forget to check, simply because they aren't conscious of the need to do so, relates to the financial standing of the syndicate of co-ownership. The Chambre des notaires specifically proposed that a booklet for the new purchasers should be prepared with an aim of informing them on the buying process and about life in a co-ownership.

Co-owners contribute to the common expenses and to the contingency



fund in proportion to the relative value of their fraction. Buyers should be wary of syndicates where condo fees are low. Although this may more attractive at first, this may lead to a low contingency fund balance, inadequate building maintenance and greater risk of unforeseen expenses in the future. When such repairs become necessary and when the contingency fund is insufficient to cover all the costs, the current owners will have to pay out of their own pocket. From this stems the importance of being well informed about the syndicate's financial situation and to access that information.

## Building management

The collectivity of the co-owners of a building are referred to as a syndicate of co-ownership which is responsible for all of its administrative operations and the common interest of the co-owners. The syndicate acts via its Board of Directors and by the General Meeting of the co-owners. The day to day management of the syndicate is often entrusted to a manager, paid by the syndicate, with the aim of relieving the directors of the daily management tasks. The delegation of the management of a building should not result in a disengagement by the directors of the actions to be taken because this can lead to cases of fraud.

The media has recently reported several cases brought against building

managers. In this respect, it is important to know that the manager acts under the terms of a mandate which is given to him by the syndicate and he has the legal obligation to act with prudence, diligence, honesty and loyalty. The Civil code of Quebec formally prohibits him from exercising his powers in his own interest, and must never mingle his own property with that which he manages. A manager who contravenes these rules could be guilty of fraud and could see themselves held civilly and criminally liable.

There is a lack of specific standards regarding the management of co-ownerships, an obvious lack of knowledge by certain individuals who hold themselves out as managers and a lack of supervision by the co-owners. Indeed, in Quebec, anyone can manage co-ownerships, since no basic qualifications are required. From this stems the importance to keep a watchful eye on the manager and to entrust the management of the building to a qualified manager who has the required knowledge, in particular in the fields of the law of co-ownerships and accountancy. There are civil and criminal standards regulating the actions of the managers.

## Changes to come

One of the reasons committee set-up by Quebec's Chambre des notaires last autumn the importance to make the organization of the syndicates more

transparent. One proposed there also the installation of an organization, such as a Régie of co-ownerships, which could, among other things, prepare information made available to the administrators. In the same way, one has recently announced the preparation of a new bill framing the administration of buildings with condos for better protection of the public. A good quality of management of the syndicate will influence, in addition, to your quality of life, the maintenance of the value of resale of the condos, a stability and a bond of confidence between the Board of Directors and the co-owners and an equity in the division of the costs of major works, because adequate contingency funds will have ensured the availability of a cash-flow at the right time.

## Prudence

The selection of your manager must be done with prudence. You must make sure that he has the experience necessary for the type of building of which you want to entrust management to him. To avoid any risk of embezzlement, you can require that the bank account will be yours and that the signatures of two members of the Board of Directors are necessary on the cheques. You can also ask for the copy of the liability insurance for errors and omissions of your manager. These checks and measures will normally enable you to avoid problems. ☑

Sources :

<http://rgcq.org/rgcq/nouvelles/41-montreal/379-fraude-en-copropriete-la-facture-29-novembre-2011-a-19h30>

[http://argent.canoe.ca/lca/affaires/quebec/archives/2011/12/20111201-121334.html\(lien\(lien externe\) externe\)](http://argent.canoe.ca/lca/affaires/quebec/archives/2011/12/20111201-121334.html(lien(lien externe) externe))

Report of the Chamber of Notaries

Suite de la page 13

## Un encadrement pour les syndicats de copropriétés

### Changements à venir

C'est l'une des raisons pour lesquelles le comité mandaté par la Chambre des notaires du Québec soulignait à l'automne dernier l'importance de rendre l'organisation des syndicats plus transparente. On y proposait aussi la mise en place d'un organisme, tel une régie des copropriétés, qui pourrait entre autre préparer de l'information mise à la dis-

position des administrateurs. Dans le même ordre d'idées, on annonçait récemment la préparation d'un nouveau projet de loi encadrant l'administration des immeubles à condos pour mieux protéger le public. Une bonne qualité de gestion du syndicat influencera, en plus de votre qualité de vie, le maintien de la valeur de revente des condos, une stabilité et un lien de confiance entre le conseil d'administration et les copropriétaires et une équité dans le partage des coûts des travaux majeurs, car un fonds de prévoyance adéquat aura

assuré la disponibilité des liquidités au moment opportun.

### Prudence

La sélection de votre gestionnaire doit se faire avec prudence. Vous devez vous assurer qu'il a l'expérience requise pour le type d'immeuble dont vous voulez lui confier la gestion. Pour éviter tout risque de détournement de fonds, vous pouvez exiger que le compte de banque soit le vôtre et que la signature de deux membres du conseil d'administration soient requises sur les chèques.

Vous pouvez également demander la copie de l'assurance responsabilité pour erreurs et omissions de votre gestionnaire. Ces vérifications et mesures vous permettront normalement d'éviter les problèmes.

Sources :

<http://rgcq.org/rgcq/nouvelles/41-montreal/379-fraude-en-copropriete-la-facture-29-novembre-2011-a-19h30>

<http://argent.canoe.ca/lca/affaires/quebec/archives/2011/12/20111201-121334.html>

Rapport de la chambre des notaires





Un partenariat qui vous offre des tarifs préférentiels, ainsi que des protections et un service personnalisés.

DEMANDEZ UNE SOUMISSION  
**1 888 476-8737**  
[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)

Certaines conditions s'appliquent.



La bonne combinaison.



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.



Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial  
550, rue Montpellier, St-Laurent

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

## CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Annonces de locations
3. Appareils ménagers
4. Armoires de cuisine
5. Assurances
6. Avocats
7. Baignoires
8. Balcon
9. Béton
10. Buanderie
11. Chauffage Climatisation
12. Comptabilité et Gestion
13. Courtiers immobiliers
14. Couvreurs
15. Décontamination
16. Détection de gaz
17. Détective privé
18. Électricité
19. Évaluateurs
20. Exterminateur
21. Fissures de béton
22. Génératrice (entretien)
23. Gestion Immobilière
24. Huissiers de justice
25. Impôts fiscalité
26. Informatique
27. Insonorisation
28. Inspecteurs Bâtiments
29. Lignes de stationnement
30. Maçonnerie
31. Nettoyage et entretien
32. Peinture
33. Plâtrier et peintre
34. Plomberie et Chauffage
35. Portes et fenêtres
36. Rénovation
37. Sécurité
38. Serrurier
39. Traitement des eaux

## 1 ACRYLIQUE

**Acrylique M.L. inc**

Président Michel Lagacé

Tel.: (514) 716 - 3769

Fax: (450) 326 - 3102

www.dispro.com

lagace-m@videotron.ca

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

## 2 ANNONCES DE LOCATION

**Wifi Studio Media Inc**

Marcel Dupont Tél.: 514-963-9999

www.logisquebec.com www.aubaine.ca

- Acheter, vendre, louer en toute simplicité.
  - Forfait spéciale pour les gestionnaires immeubles.
  - Fabrication de site web, seo; imprimerie.
  - Consultant marketing et Ligne tracking www.tel-stat.com
  - Le plus gros site de location du Québec www.logisquebec.com
- Rabais au membre APQ.

## 3 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

## 4 ARMOIRES DE CUISINE

**Armoires à Super Prix**

5500 rue Chapleau Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

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

## 5 ASSURANCES

**Assurances Courtiers Multi Plus Inc.**

514-376-0313 514-376-0957

cmp@courtiersmultiplus.com

Courtiers d'ass. spécialisés immeubles: Yanick Lyons, Montréal & Rive- Sud; Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal; Benoit Després, Rive-Sud & Montréal

- Assurances immeubles à revenus et pour Syndicats de condos (TOUS)
- Programme imm. à fusibles ou disjoncteurs
- \*Avantages pour les membres APQ

**AssurExperts Pierre Auchu inc.**

750, 16ème Avenue, bureau 2, Montréal (QC) H1B 3M7

T.: (514) 509-7002 F.: (514) 509-7009

Cell.: (514) 996-1591

paa001@videotron.ca

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

## 6 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.

## 7 BAIGNOIRES

**Baignoires Majestic enr.**

Robert Nadon -

technicien-propriétaire

Tél.: 514-386-3824

www.baignoiresmajestic.com

- Depuis 1989 plus de 8 000 baignoires émaillées
- Émaillage à domicile
- Estimation gratuite par téléphone
- Travail garanti
- 10% d'escompte pour membres APQ

**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

**Éco-Bain**

info@eco-bain.ca. www.eco-bain.ca

514 ECO-BAIN 514 326-2246

- Réémailage de baignoires, lavabos, céramique; résidentiel et commercial.
- Nos produits de qualité supérieur ont une faible odeur, procure un fini lisse et lustré.
- 5ans de garantie; temps de séchage - 24h.
- Nos clients: les gestion immobilières, propriétaires, agents d'immeubles, les écoles, hôpitaux, résidences, hôtels.

**JJ Refinition**

Tél.: 514-651-2877

jjrefinishing@gmail.com

www.jjrefinition.ca

- JJ refinition peut ré-émailler votre baignoire, céramiques, lavabos, comptoirs en quelques heures et peut être utilisé 24h plus tard. Tous nos travaux sont garantis pour 5 ans. Nous sommes le 1er choix des hôtels et compagnies immobilières. Références disponibles.

**Spécial-T Baignoires**

Mtl: (514) 928-9934

Tél.: (450) 928-9934

Sans frais: 1-877-928-9934

www.mabaignoires.ca

- Écaillée, tachée ou changée de couleur
- Le réémailage une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

## 8 BALCON (rampes et escaliers)

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 9 BÉTON

**Fissures-Rénove-inc**

(514) 820-0877 RBQ-8350-2708-39

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

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

## 10 BUANDERIE

**Phelps Buanderie Intelligente**

Tél.: (514) 766-4666

Mario Edison Alvarez

mario@phelps.ca

www.phelpslaundry.ca

- Solutions de Buanderie pour les multilogements.

## 11 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

## 12 COMPTABILITÉ ET GESTION

**Barazin**

Gestion Immobilière

Cabinet de Services-Conseils

Immobilier et Comptabilité

Tél: 514-328-4795 poste 260

info@barazin.ca

www.barazin.ca

- Prise en charge complète d'immeubles résidentiels
- Comptabilité, impôt et fiscalité



## 13 COURTIER IMMOBILIERS

### Francisco Lopes

Courtier immobilier  
**PROGRESSIVE**  
 Français-English-Português  
 Cell.: (514) 813-0007  
 flopes@progressiveagent.ca

- 24hres/7jrs  
 Spécialités:  
 - Propriétés à revenus diversifiées  
 - Locations à court terme  
 - Investisseurs privés.

### Immeubles Stuart Agence immobilière

Bentley Taylor Sylvia Alai  
 514 867-2368 514 808-8419  
 bentleytaylor@live.ca  
 sylviaalal@videotron.ca  
 - Français, Anglais, Italien, Allemand,  
 Iranien  
 - Résidentiel, commercial  
 - Plex

### Immobilier Baron Agence immobilière Mikael Kurkdjian

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

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

### Joseph Mazzotta courtier immobilier agréé

Cell.: (514) 886-2824  
 Bur.: (514) 255-0666  
 jmazzotta@sutton.com

- Groupe Sutton Synergie - agence immobilière  
 - Spécialité: propriétés à revenus

### Mounir Abdelaziz Excel immobilier Inc

www.abmounir.ca  
 Tél.: (514) 975-5588  
 Fax: (514) 221-4597  
 abmounir@bell.net

- Courtier Immobilier  
 - Commercial et résidentiel

## 14 COUVREURS

### Couvertures Lachenaie inc.

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

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

### Excellente Toiture

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

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

### René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard, H1P 2X4  
 Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102  
 perroncouvreurs@qc.aira.com

- Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011  
 - Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs Perron  
 - L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.  
 - Résidentiel, Commercial, Industriel.  
 - Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel  
 - Prix compétitif et remise de garantie  
 - RBQ: 1117-5833-85

### Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336

- Toiture de tous genres  
 - Membrane élastomère, asphalte et gravier, bardeau d'asphalte  
 - Membre de l'Ass. des maîtres couvreurs du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture  
 - Accrédité ISO 9001-2000  
 - 35 années d'expérience  
 - RBQ: 3093-7957-31

### Toiture Mais A Coule Pas Inc.

Tél.: 514-606-5151  
 www.toituremaisacouplepas.com

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

### Toitures PME Inc

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

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

## 15 DÉCONTAMINATION

### Entreprise Pavco Inc

Joe Lazzara, Directeur  
 Tél.: (514) 322-6844  
 Autre tél.: (514) 482-7999  
 info@pavco.ca  
 www.pavco.ca

- Enlèvement de réservoir  
 - Enlèvement de moisissures  
 - Enlèvement d'amiante  
 - Excavation des sols contaminés  
 - Enlèvement de Pyrite

### Services Enviro-Mart Inc.

Christian Lévis,  
 VP des Opérations  
 Cellulaire : 450 780-1542  
 450 746-1126 poste 248  
 info@servicesenviromart.com  
 www.servicesenviromart.com

- Décontamination des sols et eaux souterraines  
 - Élimination des odeurs  
 - Location d'équipements de forage avec opérateur

## 16 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 des 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

## 17 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

### Sécurité Investigations Quali-T

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

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

## 18 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

### Landreville Électrique inc.

Tél.: 514-376-4058  
 Fax: 514-376-7861  
 patrick@landreville.ca  
 www.landreville.ca

- Résidentiel et commercial  
 - Thermographie infrarouge  
 - Service 24 heures  
 Nous desservons le grand Montréal

### RJR Électrique Inc

Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec  
 - RBQ# 8353-7175-49  
 - Service professionnel résidentiel et commercial  
 - Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien  
 - Entrée électrique  
 - Projets clés en main / Rénovation  
 N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!

## 19 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

### Évaluation Groupe Batimmo

Farid Hajji, É.A ou Dardy  
 Jean-Jacques, Technicien  
 (514) 508-0585 (514) 909-9136  
 batimmo@batimmo.ca  
 www.batimmo.ca

- Évaluateurs agréés  
 - Valeur assurable  
 - Résidentiel, industriel, commercial

**20 EXTERMINATEUR**

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

**Extermination Platinum**  
1561, Harricana, Repentigny, Qc  
Tél.: (514) 909-1177  
- Résidentiel, commercial, industriel  
- Avantages aux membres de l'APQ

**Extermination Gagné Inc.**  
9434, boul.pie IX, Montréal  
Tél.: (514) 322-8988  
- Sensibilisation, rsponsabilisation et impli-  
cation des locataires  
- On ne peut pas empêcher la vermine de  
s'introduire dans le logement mais, on peut  
l'empêcher de s'installer, de se reproduire  
et de se propager dans votre immeuble  
*C'est notre spécialité!*

**21 FISSURE DE BÉTON**

**Fissure de béton Alliance**  
Stéphane Vachon  
Tél.: (514) 843-7466  
- Réparation de fissure de béton par  
injection (intérieur et extérieure)  
- Installation et réparation de drain français  
- Imperméabilisation de fondation (pose de  
membrane)  
- RBQ 8361-2424-01

**22 GÉNÉRATRICE**

**Lagden Équipements &  
Services Ltée**  
Tél.: (514) 333-8383 ext 223  
glenn@lagden.com  
www.lagden.com  
- Spécialiste dans l'entretien et service de  
génératrices 24 heures  
- KOHLER

**23 GESTION IMMOBILIÈRE**

**Attaché  
Gestion Immobilière Inc (GIA)**  
Cel. 514.755.0624  
gia.qc@bell.net  
- Tranquillité & rendement assurés  
- Gestion plex & multirésidentielle depuis  
1992.  
- Court/long terme, régions Montréal,  
Ottawa et Sudbury Ont  
*Une gestion de haut niveau!*

**Gestion Immobilière Gival**

Tél./Fax: 514-766-3491  
info@gival.ca www.gival.ca  
- Gestion d'immeubles à logements  
multiples à partir de 2 portes!  
- Gestion de copropriétés  
- Forfait petits immeubles  
- Services juridiques  
- Étude de prélocation complète  
- Gestion personnalisée selon vos besoins!  
Service d'urgence 24h/24, 7j/7 et bien plus!

**Gestion Immobilière  
et Service Associés**

Geoffrey Darwent Tél.: (514) 233-1300  
gd.darwent@gmail.com  
www.condocare-services.com  
- Gestion immobilière depuis 1995  
- Service de construction - Entretien  
- Démolition - Restauration  
- Rénovation - Réparation  
- Paysagiste - Jardinage

**GROUPE GESPRO**

www.groupegespro.ca  
info@groupegespro.ca  
(514) 358 - 8255  
- Spécialisation petits immeubles:  
bungalow, duplex, triplex, condo, etc.  
- Gestion immobilière résidentielle à Mon-  
tréal et environs immédiats.

**Gestion Immobilière  
M.L. inc.**

Martin Lachance  
Tél.: 514-439-9818  
Cell.: 514-567-5005  
Fax: 514-325-8034  
immobilierml@live.ca  
- Service complet de location: la publicité,  
les téléphones, les visites, l'évaluation des  
locataires potentiels, les papiers, la récep-  
tion du 1<sup>er</sup> mois de loyer.  
- Une banque de locataires pré-qualifiés.

**24 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  
darveauhuisiers@bellnet.ca  
Nous sommes là pour vous servir  
- Signification de tous documents  
- Exécution de vos jugements  
- Prise de constat d'état des lieux

**Philippe & Associés**

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

**25 IMPÔT FISCALITÉ****Centre financier Carrefour  
Planificateur financier**

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

**Noël Hémond**

Planificateur financier, Pl. fin  
Groupe Investors  
Tél.: (514) 817-3483  
1-888-698-2889, poste 503  
noel.hemond@investorsgroup.com  
- Avez-vous vraiment les moyens de payer  
autant d'impôt?  
- Consultation gratuite pour les membres  
de l'APQ

**26 INFORMATIQUE****Hopem inc.**

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

**27 INSONORISATION****Les Insonorisations M.G. Inc**

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

**Sonar consultants en  
acoustique**

Montréal: 514-944-4808  
info@sonaracoustique.com  
www.sonaracoustique.com  
- Conseils pour l'insonorisation.  
- Mesures d'isolation des cloisons et des  
planchers.  
- Résidentiel, commercial, institutionnel.

**28 INSPECTEURS BÂTIMENT****Action Inspection**  
(514) 990-6329 1-866-990-6329  
www.actioninspection.com

- Inspection de bâtiments  
- Préachat/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'ex-  
pertise 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

**29 LIGNES DE STATIONNEMENT****Lignes de stationnement  
Bruno Charest**

Tél.: (450) 922-0413  
Cell.: (514) 984-9024  
bruno-charest@videotron.ca  
- Lignes de stationnement.  
- Nettoyage de stationnement.  
- Intérieure/extérieure.  
- Résidentiel/commerciale

**30 MAÇONNERIE****Britek Restauration**

Tél.: (514) 886-9911  
britekrestauration@videotron.ca  
www.britekrestauration.com  
- Réparation de maçonnerie  
- Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçon-  
nerie  
- Calfeutrage-scillant à 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

**Métho-Brique Inc.**  
Tél.: (450) 963-9145  
methobrique@hotmail.ca

- Réparation de crépi, rejointement + allège, linteaux.
- Nettoyage + hydrofuge scellant.
- Scellant de fenêtres.
- RBQ 8317-6677-12

## 31 NETTOYAGE ET ENTRETIEN

**Maintenance Bonn-Air**  
**A 1 Ventilation Enr.**  
Gilles Lesage  
(450) 431-3501, (514) 823-4237  
bonn-air@videotron.ca

- 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"

**SLB Entretien Ménager Inc**  
Tél.: (514) 953-0289  
angegardien19@hotmail.com

- Résidentiel, commercial, condo
- Lavage de vitre, tapis, bureau
- Cirage, décapage

## 32 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)

## 33 PLÂTRIER ET PEINTRE

**Finition Intérieure Syltre**  
Sylvain Tremblay, propriétaire  
T.: (514) 321-3634 F.: (514) 722-1780  
info@syltre.com www.syltre.com

- Plâtre et tirage de joints sans poussière, ni sablage
- Recommandée par CAA HABITATION
- Certifiée RÉNO-MAÎTRES
- Protection supérieure sur tous les chantiers
- Réfection d'anciennes moulures, rosaces, ornements, travertins
- Restauration de différents texturés, peinture résidentielle
- Réclamation d'assurances
- R.B.Q. 8238-1484-19

## 34 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

**Plomberie La Petite Patrie Inc.**  
Alexandre Vincent Dubois  
maître tuyauteur  
(514) 716-8771  
info@plomberielapetitepatrie.com  
www.plombierdefamille.ca

- Système de récupération de chaleur
- Système de recyclage d'eau grise
- Réparations générales
- Service personnalisé

## 35 PORTES ET FENÊTRES

**Astra Fenestration Inc.**  
Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615  
info@astrafenestration.com  
www.astrafenestration.com  
1100 Pacifique Lachine  
4498 Autoroute Laval Ouest

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

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

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

**Vitrierie Saran Inc.**  
Tél. : 450-348-6191  
Télec. : 450-348-1079  
info@vitrieriesaran.com  
www.vitrieriesaran.com

- Résidentiel Commercial
- Fenêtres Thermos
- Miroirs décoratifs
- Douche vitrée sur mesure
- Moustiquaire
- Service rapide et courtois

## 36 RÉNOVATION

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

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

**Construction Patco**  
Patrick Gilbert  
Cell.: (514) 713-4555

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

**RPG RÉNOVATION**  
résidentielle - commercial - industrielle  
514 - 618 - 9925  
rpgrenovation@gmail.com

- Plâtre, gypse, céramique, peinture béton, fissures, imperméabilisation menuiserie, balcons, palissades
- Brique, crépi, allèges, rejointoyage

## 37 SÉCURITÉ

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

- Surveillance, chantier de construction
- Conflit de travail, événements spéciaux
- Garde du corps
- Milieu industriel/résidentiel
- Sécurité VIP
- Tarifs pour membres APQ

## 38 SERRURIER

**Serrunik**  
Sebastien Beausoleil  
2636, rue Bélanger, Montréal  
514-776-8645

- Serrurerie générale
- Intercom
- Porte et cadre acier
- Serrure haute sécurité
- Vente et installation
- Service 24h

## 39 TRAITEMENT DES EAUX

**Centrale Thermique B.C. Plus inc.**  
Tél./Télec.: (514) 990-0688  
ventes@bc-plus.ca

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

# N'oubliez pas

de vérifier vos candidats-locataires!

Service d'évaluation au

**(514) 382 9670**

ou sans frais au

**1-888-382-9670**





Me Lebeau

# MICRO-CONDOS

## A NEW PHENOMENON ON THE REAL-ESTATE MARKET

**D**ivided co-ownership is not a new phenomenon on the real-estate development scene in Quebec, being that the first divided co-ownerships were introduced around 1970. Since that time project styles and trends have evolved: highrise buildings, row houses, triplex construction, etc. Some are certainly more luxurious than others and some units have impressive floor plans, often of more than a 1000 square feet.

However, a new trend has recently been seen on the Quebec market, that is to say units referred to as "micro-condos", whose habitable space amounts to approximately 450 square feet, or less. Except for the bathroom, the living

space is laid out in "zones" on an open concept without separating walls between the areas. With such a floor plan the amenities need to be compact and functional: down sized household appliances, beds that fold up into the wall, etc

There will definitely be buyers in the market for just such a product: the young professional living alone without children, who spends a lot of hours at the office and to their to leisure activities outside of the house. Or, the student whose parents want to set them up in a pied-à-terre during university, but who want to invest in real estate rather than to pay rent for an apartment. It could also be an attractive product for those looking to invest in real estate with an aim of renting their unit to generate rental revenue.

On the other hand, this type of dwelling could bring certain challenges

stemming from the activities of daily living: buyers need to bear in mind that the kitchen area of the unit above risks to be close to the "bedroom" area in the unit below. Consequently, we are convinced that the owners will have to show discretion and tolerance towards their neighbours when some noise does occur and many of the other inconveniences associated with being neighbours.<sup>1</sup> It is our hope that property developers will pay particular attention to the sound-proofing of the units, as well as to foresee certain restrictions on the right of co-owners to replace the floor coverings (ex: to prohibit the installation of ceramic tiles).

Considering that co-ownerships of this type are likely to find buyers among real estate investors, we anticipate that the clauses of the declaration of co-ownership dealing with the renting of units will be more specific on the subject of the right of co-owners to do so.

In our opinion, it would be important to allow short-term renting of units, which would take into account the fact that the characteristics of the units lend themselves to this practice. In doing so, the property developer will regulate, from the beginning, the renting of the fractions and the purchasers will then be able to make a more informed purchase. This would be preferable to current practice, i.e. stating in the declaration of co-ownership that the renting of the fractions is allowed, without further details, which usually leaves it up to the co-owners to regulate how they exercise their right to rent. This often obliges them to react to the potential difficulties caused by short-term renting (frequent comings and goings, recurrent moving in and out, etc.).

**Do not hesitate to communicate with our specialized team of lawyers for any question on this subject.**

Suite de la page couverture

### LES MICRO-CONDOS, UN NOUVEAU PHÉNOMÈNE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Il faut penser que dans une telle superficie les commodités doivent être axées vers l'efficacité: appareils ménagers de petite dimension, lits repliables au mur, etc.

Il est certain qu'un tel produit trouvera preneur sur le marché: jeune professionnel vivant seul et sans enfants, qui consacre beaucoup d'heures au bureau, ainsi qu'à ses loisirs en dehors de la maison; ou bien l'étudiant pour qui les parents recherchent un pied à terre pendant les études mais qui souhaitent investir en immobilier plutôt que de payer le loyer d'un logement locatif. Il pourrait s'agir également d'un produit attrayant pour ceux qui désirent investir dans l'immobilier dans le but de louer leur unité et de générer des revenus de location.

Par contre, ce type d'habitation pourra poser certains défis reliés aux

activités quotidiennes des propriétaires ou des occupants: il faut comprendre que la zone de cuisine de l'unité au-dessus risque d'être peu distancée de la zone «chambre à coucher» de l'unité en-dessous. Conséquemment, nous sommes d'avis que les propriétaires devront faire preuve de retenue et tolérance envers leurs voisins lorsque surviennent les bruits et autres inconvénients qui viennent du fait d'être voisins<sup>1</sup>. Notre espoir est que les promoteurs immobiliers portent une attention particulière à l'insonorisation des unités, ainsi que de prévoir certaines restrictions au droit des copropriétaires de remplacer les revêtements de plancher (interdiction d'installer de la tuile céra-

mique).

Considérant que des copropriétés de ce type risquent de trouver preneur parmi une clientèle d'investisseurs en immobilier, nous anticipons que les dispositions de la déclaration de copropriété qui traitent de la location des fractions précisent mieux le droit des copropriétaires de louer leur fraction. À notre avis, il serait important de permettre la location à court terme des fractions, compte tenu du fait que les caractéristiques des unités s'y prêtent. En agissant dans ce sens, le promoteur immobilier encadrera, dès le départ la location des fractions et les acquéreurs pourront alors acheter en

toute connaissance de cause. Faire ainsi serait donc préférable à la situation qui prévaut habituellement, c'est à dire le fait d'énoncer dans la déclaration de copropriété que la location des fractions est permise, sans préciser d'avantage, laissant ainsi aux copropriétaires le soin d'encadrer l'exercice du droit de location, souvent dans un but de réagir aux difficultés potentielles posées par les activités de location à court terme (va et vient, emménagements/déménagements récurrents, etc.).

**N'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés pour toute question à ce sujet.**

Commission à partir de 1,50% ( 1½%)



Vendez votre propriété et économisez  
**1er Choix** agence immobilière **514-984-7553**  
Siège social: 238 Boul. Des Prairies, Laval, Qc. H7N2T9  
[www.1erchoix.ca](http://www.1erchoix.ca) [1erchoix@videotron.ca](mailto:1erchoix@videotron.ca)  
**Daniel Duguay** Courtier immobilier agréé  
Plus de 25 ans d'expérience! [1erchoix@videotron.ca](mailto:1erchoix@videotron.ca)



Inscription MLS Membre CIGM Comptant plus de 10 000 Membres

**Guérin & Marandola**

**Marco S. Marandola**  
notaire

NOTAIRES

5064, AVENUE DU PARC  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2V 4G1

TÉLÉPHONE: (514) 271-4704  
TÉLÉCOPIEUR: (514) 271-4708  
[marco.marandola@notarius.net](mailto:marco.marandola@notarius.net)



# Baillus vous explique les dernières modifications du Code Civil

**D**epuis le 29 Novembre 2011, les propriétaires doivent composer avec des changements dans les règles concernant certains cas de résiliation du bail de logement.

Voici donc ce que ces changements vont faire dans votre quotidien pour les délais de résiliation d'un bail en cours de bail.

Cas où la résiliation en cours de bail est permise	Avant la modification: Délai minimum alloué au locataire pour résilier le bail	Après la modification : Nouveau délai minimum alloué
Aîné admis dans un centre d'hébergement	3 MOIS	2 MOIS
Ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap.		
Si on lui a attribué un logement à prix modique		
En cas de violence d'un conjoint ou ancien conjoint		
En cas de décès du locataire		

**D'autres modifications importantes ont été apportées:**

- Les propriétaires ne pourront plus exiger les frais supplémentaires pour les services fournis (exemple : Buanderie, entretien ménager, repas, loisirs, distribution médicaments, soins infirmiers et transport), après que le locataire ait quitté son logement et ce, même pendant le délai de 2 mois.
  - La définition de lieu d'hébergement a été simplifiée : quelque soit l'appellation, il doit y avoir des soins infirmiers ou des services d'assistance personnelle en raison de l'état de santé du locataire;
  - Le bail sera résilié avant la fin du délai de 2 mois si pendant cette période, le logement est reloué par le propriétaire. Ex : Si reloué après un mois, ne peut réclamer qu'un seul mois de loyer.
  - Ajout d'une condition pour l'aîné : il doit maintenant obtenir un certificat d'une personne autorisée attestant qu'il remplit les conditions nécessitant son admission.



# Baillus explains the latest modifications to the Civil code

**S**ince November 29, 2011, landlords must adapt to changes in the rules relating to certain cases of cancellation of the lease of a dwelling. Here's how these changes will affect your way of doing things regarding the delays to terminate a lease during its term.

Cases where cancellation during the term of a lease is allowed	Before the modification: Minimum delay allowed to the tenant to cancel the lease	After the modification: New minimum delay allowed
Elderly person admitted to a care facility	3 MONTHS	2 MONTHS
Can no longer occupy their dwelling because of a handicap		
When admitted to a low rental dwelling		
In the event of violence by a spouse or a former spouse		
In the event of the death of the tenant		

**Other important modifications were introduced:**

- The owners will no longer be allowed to charge for additional costs for the services provided (for instance: laundry room, house cleaning, meals, leisure activities, medication services, nursing care and transport), after the tenant has left his housing and this, even during the 2-month delay.
- The definition of a care facility was simplified: whatever the name, there must be nursing care or personal assistance services required by the tenant's health condition;
- The lease will be cancelled before the end of the 2-month delay if, during this period, the housing is re-let by the owner. Ex: If re-let after one month, the landlord can only claim one month's rent.
- Addition condition concerning elderly persons: he/she must now obtain a certificate from an authorized person attesting that he/she meets the conditions for their being admitted.

Immeubles à logements

suite  
**primmo**<sup>®</sup>  
RÉSIDENTIEL

Un puissant outil de gestion immobilière

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

- flexible et convivial
- suivi complet par locataire :
  - renouvellement de bail et indexation du loyer,
  - impôts fonciers et avis aux locataires,
  - meubles et services inclus, etc.
- multi-immeubles, multi-compagnies, multi-usagers
- 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.

Continued from page 8

### A landlord can correct a notice of enlargement of a dwelling when the notice is irregular

However they want to equip the building in question with some residences of four rooms in order to attract families, the type of tenant they consider to be more stable and more reliable. The renting of a more spacious dwelling will also enable them to draw a more substantial income from it. The landlords furnished proof of the plan for their project, the permit obtained from the City, as well as the proof of the renewal of the latter. They also showed their financial capacity to carry out the project.

The Rental Board dismissed the ten-

ant's opposition to the enlargement of his dwelling. The Court ruled that it was not up to it to rule on the appropriateness of the landlords' plans, so long as there was a legitimate reason and that they are exercising their right to do so in good faith. The Rental Board quotes author Pierre-Gabriel Jobin in his work on leases, on the subject of the landlord's obligation to show good faith:

"The landlord shows his good faith by proving the seriousness of his project, more particularly, he must establish that it can be carried out and the preparatory steps which he undertook to carry it out (...). Obtaining a permit to carry out the work should not be an essential criteria (...). When however the landlord has obtained his permit, that

constitutes strong evidence of his good faith and of the legality of the project<sup>4</sup>."

In a project to enlarge a dwelling, the landlord must show that the law authorizes him to carry out his project. By obtaining a permit from the City to modify the dwelling, the landlord establishes that the law allows him to enlarge the dwelling and also shows his good faith. For the opposition to succeed, the tenant must prove the landlord's bad faith, or that the landlord is acting in a harmful way. ☑

1) *Simard vs. Courcy*, 2005 J.L. p 357 to 371

2) *Gauthier vs. Chayer*, C.Q. Montreal 500-02-027425-961, on January 28, 1998, Judge G. Poirier

3) R.L. 31 110726 024G, on January 25, 2012, Me Linda Butcher

4) Pierre-Gabriel Jobin, *Treatise on civil law, Renting*, 2nd edition, the Editions Yvon Blais Inc., 1996, p 583

Suite de la page 9

### La Ville de Montréal a adopté un nouveau règlement sur l'augmentation de sa «taxe de bienvenue»

M. Fews nous a précisé que ce changement au règlement a également eu lieu le 29 janvier 2010. C'est la tranche de 250 000\$ et plus qui avait subi une hausse de 0.5% (soit de 1.5 à 2%).

De son point de vue personnel, le marché immobilier ne devrait pas ressentir de conséquences. Le nombre de transactions ne devrait pas diminuer car ce sont les conditions de marché qui vont influencer la décision d'acheter un immeuble à plus de 1 000 000,00\$ et non le montant du droit de mutation.

Par conditions de marché, on entend si le prix correspond au secteur, à l'état de la bâtisse,...

La seule influence qui a pu avoir lieu n'a été que de courte durée comme l'avancement des transactions immobilières déjà en cours qui ont été signées en décembre au lieu de janvier, décidé initialement.

Pour finir nous voulions connaître son avis sur une autre future hausse.

Une nouvelle augmentation n'est pas exclue puisque la Ville de Montréal en a le pouvoir. Ce pouvoir ne limite pas le % maximum. Mais selon lui, les taux de droits de mutation devraient rester à ceux actuels.

Cette adoption d'un pouvoir spécifique à la Ville de Montréal a donné lieu à de nombreuses soirées d'information à l'époque car la Ville devrait démontrer que ces hausses n'influenceraient pas le marché immobilier. ☑

Continued from page 3

### AVOID NIGHTMARES, EVALUATE YOU TENANT AND ACT QUICKLY IN CASE OF NON-PAYMENT

Already in October 2010, that is to say 4 months right after the beginning of the lease, the tenants left the housing because of a purchase of housing. The housing was re-let only in April 2011.

The lessor thus claims the sum of 6,840 \$ representing the unpaid sums until March 2011. The tenants state that they did all that was possible to re-let the housing, which the lessor admitted while thinking that the candidates proposed were not solvent. The Court considered these refusals to be founded in facts and in law and condemned the tenants to pay to the lessor the total sum of 7,516.17 \$ (unpaid rents + electricity and publicity fees).

### Decision of March 23, 2011, Société Immobilière Thibault Inc. vs. Thibodeau

In this particular case, it concerns only an accumulation of non-payment of rents, more precisely 26 months of unpaid rents adding up to the sum of 22,660 \$ that the tenant will have to pay to the lessor. ☑

**BÉTONEL<sup>MD</sup>**  
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. #7007 ou 761447  
1 888 Bétonel  
[www.betonel.com](http://www.betonel.com)



OVE

32" X 48" X 80"

949\$

Douche COMPLÈTE  
(Panneau  
de verre & Base)

- Porte coulissante
- Porte réversible
- Douche en coin style contemporain
- Verre trempé 8mm d'épaisseur
- Base discrète 3" de hauteur
- Base antidérapante en acrylique renforcée de fibre de verre

Avec le code APQ, à  
l'achat de cette  
douche, obtenez  
**GRATUITEMENT**  
cette colonne de  
douche (photo ci-haut).

(Voie de service de la 13<sup>e</sup> entre Dagenais et la 440) 2800 Etienne-Lenoir, Laval, Qc Tél: 1-866-839-2888 www.ovedecors.com

# 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](http://www.josephelie.com)





# Chercher, Cliquer, Trouver

[www.recherchedelogement.com](http://www.recherchedelogement.com)

est un site d'annonces classées en immobilier



## Système de recherche efficace

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



## Pour les annonceurs

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



## Pour les abonnés

En vous inscrivant vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées

*RechercheDeLogement.com est partenaire de l'Association des Propriétaires du Québec et du Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives.*

