

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

Communiqué de presse --- Augmentations de loyer 2014 : Une mauvaise nouvelle qui revient tous les ans, à quand le changement tant attendu?



jeurs. Et de plus il faudra plus de 32 ans pour rentabiliser leurs travaux majeurs. Rappelons qu'un toit plat doit être changé aux 10-15 ans!

- Des locataires qui ne paient pas leur loyer et peuvent rester dans leur logement 4-5 mois avant d'être expulsés. En 2012-2013 selon le rapport annuel de la Régie du logement il y a eu 46 571 audiences tenues.

- Des sommes perdues irrécupérables : parmi ces 46 571 audiences et 3 103 demandes déposées reliées au déguerpissement, combien ont pu récupérer les propriétaires? Après avoir engagé des frais pour les retracer, des frais pour les collecter, que leur restent-ils quand finalement ils y arrivent?

L'augmentation de loyer suite aux chiffres de la Régie du Logement, soit 2.6% pour les travaux majeurs, laisse un goût plus qu'amer dans la bouche des propriétaires.

«On entend des associations de locataires que les coûts du logement sont trop hauts, que les revenus des locataires sont faibles. Mais s'attardent-ils aux coûts astronomiques que coûtent les réparations faites par les propriétaires?» d'ajouter M. Messier

Pour conclure l'APQ tient à rappeler

qu'une refonte majeure de la méthode de fixation et des règles entourant le locatif est plus que nécessaire. Arrêtons un instant de construire des logements sociaux, et regardons comment un changement législatif pourrait solutionner de nombreux problèmes.

La discussion est la seule alternative

Rappels aux propriétaires: Si vous ne réclamez pas votre augmentation de loyer elle sera perdue à tout jamais!

Il faut rappeler que tout ce qui n'est pas réclamé lors de l'augmentation sera perdue (en 2014, seules les dépenses de 2013 compteront).

«La négociation est la meilleure solution. Que vous soyez propriétaire ou locataire asseyez-vous et regardez ensemble la situation, les travaux requis, les coûts estimés, afin de déterminer une augmentation de loyer raisonnable.» selon l'APQ

Outils de calcul et d'envoi gratuit

Cette année encore vous pourrez utiliser notre version améliorée du fichier APQ de calcul et d'envoi des avis de modification au bail: gratuite et simple pour tous. L'utilisateur de ce fichier pourra entrer ses propres données qui représenteront l'ajustement requis. Ensuite l'avis de modification se complètera automatiquement ainsi que l'avis de réponse du locataire. Il suffira d'imprimer et d'envoyer le tout au locataire. Pour obtenir ce fichier gratuitement, il faut communiquer au 1-888-382-9670 ou visiter le site www.apq.org

SIGNIFICATION D'UN AVIS DE MODIFICATION DE BAIL PAR HUISSIER : LES RISQUES ET PRÉCAUTIONS À PRENDRE

Me Jean-Olivier Reed, en collaboration étroite avec Baillus!



Généralement, on considère que l'utilisation de l'huissier est le moyen le plus sûr pour signifier un document à son locataire.

Par contre, lorsqu'on parle plus spécifiquement de l'avis de modification de l'article 1942 du Code civil du Québec, la Loi et la jurisprudence imposent au propriétaire de s'assurer que l'avis de modification du bail soit reçu par le locataire.

Et pour ce faire, la seule façon que l'huissier peut valablement remettre l'avis au locataire,

Suite à la page 17

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ), en plus d'être disponible pour des entrevues toute la journée, est toujours aussi consternée de voir qu'aucun changement législatif n'ait eu lieu pour corriger une fois pour toute une méthode désuète adoptée en 1980!

«À cet époque, les propriétaires achetaient des immeubles pour leur fonds de pension, un investissement dans la pierre. Mais plus de 30 ans plus tard, il y a de quoi être découragé d'être propriétaire de logements locatifs» selon Martin Messier, président de l'APQ

- Les propriétaires se démènent avec des taux d'occupation très élevés, 3.1% dans la Province. Et même jusqu'à 5.3% dans la RMR de Sherbrooke

- Les taux d'augmentation sont très faibles 2.6% pour les travaux ma-



2

NOS RECOMMANDATIONS :
FORMULAIRE DU BAIL



6

LES DÉBITS PRÉ-AUTORISÉS



9

LA RÉTRACTATION D'UNE
DÉCISION



10

REVENDECTIONS 2013



16

LA RESPONSABILITÉ DU
CHAUFFAGE

COMMENTAIRES CONCERNANT LE PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES FORMULAIRES DE BAIL OBLIGATOIRES ET SUR LES MENTIONS DE L'AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE.

CONTEXTE

L'APQ est heureuse d'avoir eu l'opportunité de vous rencontrer, ainsi que Monsieur Jean-Yves Benoit, le 9 novembre 2012 concernant les modifications à être apportées au formulaire de bail obligatoire.

Lors de cette rencontre, nous avons eu l'occasion de vous proposer certaines modifications, en fonction de notre expérience dans le domaine et des situations fréquemment vécues par les propriétaires d'habitations locatives.

L'APQ tient à souligner sa satisfaction quant à certaines améliorations apportées au formulaire de bail qui ont pris en considération ses recommandations précédentes. Entre autres, elle applaudit l'apparition d'une clause de solidarité, ainsi que l'endroit choisi dans le bail pour l'insérer.

Également, l'APQ salue la modification, à la Section C de la mention suivante :

Que le bail soit à durée fixe ou indéterminée, le propriétaire ne peut y mettre fin (sauf les cas prévus par la loi) par la suivante, qui est plus cohérente avec la réalité:

Ni le locataire, ni le locateur ne peuvent mettre fin au bail unilatéralement, sauf pour les exceptions prévues à la loi (mentions 5,9,23,24,45,51). Ils peuvent cependant y mettre fin de consentement.

Un ajout, à la Section A du bail, de

l'information concernant les courriels des parties au contrat est également une mesure adéquate selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) et faisait partie de ses demandes.

Le fait de préciser l'acceptation claire du locataire à remettre des chèques post-datés au locateur pour la durée du bail, avec les paraphes signifiant son acceptation, est également une décision judicieuse.

RECOMMANDATIONS

En conséquence de ce qui précède et suite à notre rencontre, l'APQ vous réitère respectueusement les recommandations suivantes auxquelles elle accorde une grande importance :

La possibilité pour le locataire de fumer dans son logement ou non

De plus en plus, nous retrouvons des logements/immeubles qui sont sans fumée. Il a été reconnu maintes fois par les tribunaux le droit pour un locateur de prévoir une telle prohibition dans ses logements, puisqu'un fumeur ne peut quand même pas obliger ses voisins à être des fumeurs passifs (1). Il serait en conséquence avisé, comme il l'est déjà prévu pour la présence d'animaux, de permettre de prévoir dans les conditions du bail, ou dans la description des lieux loués, s'il est permis de fumer dans le logement ou non.

La présence de personnes qui fument à l'intérieur du logement, surtout dans un environnement non-fumeur, peut incommoder grandement et

rendre plus difficile pour le propriétaire d'assurer la jouissance paisible des lieux aux autres locataires. La présence de cette information, en cochant la case appropriée, permettra de diminuer les ambiguïtés à ce sujet, car n'ayant pas d'endroit prévu à cet effet, les propriétaires peuvent oublier d'inscrire cette information, même si elle est dite verbalement.

Droit de premier refus en cas de cession

Il est convenu que le locataire est en droit de sous-louer ou céder son bail, selon l'article 1870 du Code civil du Québec. Toutefois, il doit également en aviser son propriétaire qui évaluera la situation et ne pourra refuser le cessionnaire ou sous-locataire présenté que pour un motif sérieux. La situation ne cause pas trop de problème dans le cas d'une sous-location, mais dans le cas d'une cession, qui décharge l'ancien locataire de ses obligations, la Régie du logement conviendra que le locataire cherchant à quitter voudra céder au premier venu. Parfois même, le propriétaire se retrouve devant le fait accompli, sans avoir pu se prévaloir de son droit de regard. L'Association des Propriétaires du Québec souhaite donc, dans le but de favoriser la bonne entente entre les parties, insérer une clause octroyant le droit au propriétaire, sur avis du locataire voulant quitter le logement, de résilier le bail et de le reprendre plutôt que le locataire le cède à un tiers.

L'Association est d'avis que cela ne porte aucunement atteinte aux droits

du locataire, car on donne plutôt une possibilité supplémentaire qui peut même faciliter le départ du locataire.

Clause de cautionnement

On comprend que pour louer à certains locataires, il est plus prudent de faire appel à une caution solvable. Lorsqu'il est décidé qu'une caution signera au bail, du consentement de chacune des parties, il est souvent ignoré qu'en raison de l'article 1881 du Code civil du Québec stipulant que cette sûreté ne s'étend pas au bail reconduit, cette caution n'aura dans la plupart des cas qu'une durée d'un an, alors que le bail, lui, peut se renouveler longtemps.

1881. La sûreté consentie par un tiers pour garantir l'exécution des obligations du locataire ne s'étend pas au bail reconduit.

L'Association a en effet noté que des informations concernant le cautionnement ont été ajoutées dans les notes explicatives au dos du bail.

Par contre, il est arrivé des situations où le locataire cesse de faire ses paiements dès le moment où le cautionnement n'est plus fonctionnel. Pour éviter cette situation, il est possible de signer une entente de cautionnement dans un document distinct pour allonger sa durée. Toutefois, l'Association des Propriétaires du Québec estime qu'il aurait été raisonnable de guider les propriétaires et les locataires dans cette démarche et ainsi ajouter une section délimitant le cautionnement, notam-



PRODUITS POUR LA SALLE DE BAIN ET LA CUISINE
PLOMBERIE ET CHAUFFAGE



Avantages offerts aux
membres de l'APQ

sous présentation
de leur carte de membre
(numéro de client 950003)

DESCHÊNES

AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

Salles de montre Plomberium
www.doraco-noiseux.com

Comptoirs pièces
www.deschenes.ca

Doraco-Noiseux
Montréal
9150, boul. de l'Acadie
(Québec) H4N 2T2
514 385-1212

Doraco-Noiseux
Montréal
1452, rue Bélanger
(Québec) H2G 1A7
514 729-1821
(comptoir pièces)

Joliette
230, boul. de l'Industrie
(Québec) J6E 8V1
450 759-8880

Sherbrooke
4450, rue James-Edwards
(Québec) J1L 3A4
819-823-1000

Laval
3155, boul. Industriel
(Québec) H7L 4P8
450 629-3939

Saint-Hubert
4545, boul. Sir Wilfrid-Laurier
(Québec) J3Y 3X3
450 656-2223

Montréal
3901, rue Jarry E.
(Québec) H1Z 2G1
514 374-3110

Saint-Hyacinthe
6400, avenue Choquette
(Québec) J2S 8L1
450 773-4450

Montréal
2020, rue Saint-Patrick
(Québec) H3K 1A9
514 932-3191

Saint-Jean-sur-Richelieu
655, rue Boucher
(Québec) J3B 8P4
450 349-1119

Pointe-Claire
5, rue Plateau
(Québec) H9R 5W1
514 630-6330

Saint-Jérôme
600, rue Price
(Québec) J7Y 4E3
450 432-5550

ment quant à la durée. L'Association réitère sa proposition d'ajouter une telle section dans le bail.

Services

Le locataire, parfois, décide également de se soustraire de ses obligations relativement à l'électricité. Il y a donc transfert du compte du locataire au propriétaire dans ces cas. Les propriétaires n'ont pas réellement le choix d'accepter le transfert, sans quoi ils se voient attribuer des coûts de rebranchement par la suite, ou même, peuvent risquer des bris à leur immeuble par temps froid. L'APQ est donc d'avis d'ajouter une clause au bail dans la Section E. Services et conditions, pour conscientiser le locataire quant à ses obligations à cet égard, par exemple :

Le locataire s'engage à assumer directement les frais relatifs aux services de distribution électrique, de chauffage, et/ou d'eau chaude fournis par Hydro-Québec, Hydro-Sherbrooke ou, selon ce qui est à sa charge en vertu du présent bail. Par voie de conséquence, le locataire ne peut se soustraire à son obligation; il s'agit d'une responsabilité irrévocable du locataire jusqu'à la fin du bail

ou de l'un de ses renouvellements.

Date de naissance

L'APQ croit important d'indiquer la date de naissance du locataire dans le formulaire de bail. En effet, la date de naissance constitue un atout pour identifier un locataire et ainsi éviter les risques de fraude et d'usurpation d'identité. Le fait de ne pas avoir cette information met un frein à la transparence requise pour avoir les bonnes informations sur un locataire.

Clause d'élection de domicile

Il a déjà été mentionné qu'il arrive que des locataires quittent en cours de bail sans donner d'adresse, et ayant toujours des dettes envers leur propriétaire. Le système actuel oblige le propriétaire à engager des professionnels et assumer des coûts importants pour retracer leurs locataires. Beaucoup se désisteront devant cet obstacle et les locataires s'en sortiront sans devoir assumer leurs obligations. L'Association des Propriétaires du Québec suggère l'intégration d'une clause d'élection de domicile, qui pourrait être autant applicable au propriétaire qu'au locataire, par exemple :

Le locataire fait élection de son domicile à l'adresse des lieux loués. Advenant le cas d'un changement d'adresse, le locataire doit en aviser le propriétaire, sans quoi tout avis ou signification en vertu des présentes sera valablement effectué au greffe de la Cour supérieure du district dans lequel les lieux loués sont situés, où le locataire élit domicile pour les fins du présent bail et pour tout avis ou poursuite en découlant.

Remise des clés

À la note 53 à l'endos du bail, il serait pertinent de mentionner, en plus d'avoir l'obligation de remettre le logement dans l'état où il l'a reçu, que le locataire doit également y laisser sur place les biens meubles fournis par le locateur, ce qui inclut les clés. Trop de dépenses superflues sont engendrées par les propriétaires de logements pour des serruriers et substitutions de serrures au moment de changer de locataire.

Forme du bail

Au niveau de la forme du bail, l'APQ se questionne sur la présence des mentions en gris des sections D, E, F et G qui prennent de l'espace et

ajoutent de la lourdeur au document alors qu'elles pourraient se retrouver avec les autres mentions à l'arrière.

Dans le même ordre d'idée, l'Association des propriétaires est d'avis qu'il devrait y avoir plus d'espaces blancs dans le bail pour écrire des informations supplémentaires, alors qu'il semble y en avoir moins que dans le formulaire de bail actuellement utilisé. Il est dans certains cas insuffisant pour le propriétaire de cocher une case, il désire mettre des précisions et c'est alors difficile. Le problème est plus manifeste au niveau de la Section E, pour les conditions et services. Il est impossible de décrire d'autres conditions ou d'autres services en seulement une ligne tel que le formulaire est actuellement présenté.

Également, l'APQ est d'avis que le format légal n'a plus lieu d'être. Un format lettre serait plus approprié et plus facile d'utilisation au moment notamment de faire des photocopies, de faxer ou de numériser les pages du bail.

L'Association des propriétaires croit

Suite à la page 5

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

ThermStopper PLUS®

Technologie intelligente

Économies garanties

Incidatifs des services publics



Partenariats avec les services publics

Réduction des émissions de carbone



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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation



Martin A. Messier

LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES ET LA NOUVELLE CLIENTÈLE

Le mois de janvier annonce la saison des locations de logements. L'an dernier les chiffres de la SCHL nous apprenaient que près de 20% des locataires qui ont loué un logement, louaient pour la 1ère fois, rien que dans la grande région de Montréal.

Il y a évidemment le processus de qualification du locataire à effectuer correctement, mais également un processus d'informations pour ce dernier sur la vie dans un immeuble locatif.

Il nous faut lors de la location prendre le temps d'informer notre nouveau client de certains aspects de la vie en commun. L'utilisation des espaces mis à leur disposition, tels que la buanderie ou les espaces près des casiers postaux

aura avantage à faire l'objet de discussions pour éviter des conflits tant pour les heures d'accès, la propreté et les limites qui doivent être respectées.

L'utilisation des balcons, qu'ils soient partagés ou non, aura aussi avantage à être précisée.

Les différentes particularités de votre immeuble et de chacun de vos logement doivent également, si cela est pertinent, être expliquées à votre nouveau client.

Dans la plupart des cas, ces précisions devraient se retrouver dans

vos règlements d'immeuble. Ce règlement devrait être remis lors de la signature de l'offre de location afin que le locataire en prenne connaissance avant la signature du bail et qu'il puisse vous poser les questions qui peuvent lui être utiles tant pour la compréhension que pour le respect de ces règles.

Souvenez-vous que si votre locataire trouve que le règlement d'immeuble et les explications qui l'accompagnent sont trop lourds pour lui, il vous sera certainement difficile de voir à son respect.



BUILDING

OWNERS AND NEW CUSTOMERS

The month of January usually is the beginning of the new rental housing season. Last year's figures from the CMHC tell us that nearly 20% of the tenants who took a rented accommodation were 1st time renters of a home.

Obviously, there is the qualification process of the tenant that must be carried out correctly, but there is also an information procedure towards the tenant who is living in a rental building.

We need, when renting, take the time to inform our new customers about certain aspects of community life. Like, for instance,

the use of the premises placed at their disposal, such as the laundry room, the areas close to the post office boxes which will possibly benefit from being discussed to avoid conflicts involving times of access, cleanliness and limitations that must be respected.

The use of balconies, whether shared or not, will also benefit from being clarified.

The different features of your property and each one of your dwellings must also, if relevant, be explained to your new client.

In most cases these specifications

should be found in your house rules. These regulations should be given when signing the offer to lease so that the tenant becomes aware of them with the signing of the lease and may ask you questions that could be relevant to him/her both for understanding and for compliance with these rules.

Remember that if your tenant finds that the regulations of the building and the accompanying explanations are too complicated for him, it would certainly be difficult for you to have them abided by.

LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 30, numéro 2
Février 2014

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Imprimeries Transcontinental

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

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

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

Dépôt légal

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Estelle Fabre

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon

Suite de la page 3 : Commentaires de l'APQ

finallement que le formulaire de bail devrait être disponible gratuitement en ligne sur internet, au même titre que les modèles d'avis. Cela permettrait l'accessibilité totale au formulaire de bail et ferait en sorte que chacun pourrait l'utiliser sans contrainte, sans obligation de déplacement ou de livraison de ces documents.

EN CONCLUSION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) termine en remerciant la Régie du logement de prendre le temps de lire ses suggestions. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reste disponible pour dialoguer sur certaines modulations possibles concernant le projet de règlement proposé.

Également, le Québec est la seule province au Canada où un dépôt de garantie n'est pas légal. Rappelons qu'un dépôt aurait pour effet de conscientiser les locataires sur les dommages qu'ils causent parfois aux logements. L'Association réitère donc sa proposition à la Régie du logement qui est une intervenante clé dans le processus de changements des lois en la matière.

L'Association des propriétaires du Québec souhaiterait avoir une discussion avec vous afin de dialoguer sur certaines modulations possibles concernant le projet de règlement proposé.

(1) Koretski c. Fowler, 2008 QCCQ 2534.

La Régie du logement établit aujourd'hui les pourcentages applicables pour le calcul des augmentations des loyers en 2014, conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer. Ces pourcentages permettent de déterminer les montants affectés à chacune des composantes du calcul en fonction des dépenses réelles encourues pour l'immeuble ou le logement concernés.

Par le fait même, la Régie rend accessible sur son site Web un outil de calcul à l'adresse <http://www.rdl.gouv.qc.ca>. Outre ce formulaire électronique intitulé « Calcul 2014 / Comment s'entendre sur le loyer », on peut imprimer à partir du site Web une version PDF du formulaire.

Ces outils permettent d'établir de façon précise le loyer, en tenant compte de la variation des taxes municipales et scolaires, des assu-

Logements chauffés à l'électricité	Estimation des augmentations
au gaz	1,1 %
au mazout	1,1 %
Logements non chauffés	0,6 %
	0,8 %

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

BAIN MAGIQUE^{MD} S'EN OCCUPE



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

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

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

APQ Prix spécial disponible pour les membre APQ



BAIN MAGIQUE^{MD}

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

© 2013 Bain Magique^{MD}

TOITURE



TOIT PLAT ET EN PENTE

Membrane TPO
Élastomère et EPDM
Asphalte et gravier
Bardeau asphalte

Estimation gratuite

450 876 1042

8% DE RABAIS POUR MEMBRE APQ




Le calcul de l'augmentation des loyers en 2014 (Régie du logement)

Tableau : Pourcentages applicables

Composante du loyer	2013	2014
Électricité	0,2 %	1,3 %
Gaz	-6,8 %	1,0 %
Mazout et autres sources d'énergie	5,4 %	-0,5 %
Frais d'entretien	4,2 %	4,3 %
Frais de service	2,2 %	1,1 %
Frais de gestion	1,2 %	1,2 %
Revenu net	0,6 %	0,6 %
Dépenses d'immobilisation	2,6 %	2,6 %

ances, des améliorations majeures, ainsi que de l'ensemble des coûts d'exploitation de l'immeuble. Le formulaire sera disponible en format papier dans les 26 bureaux et points de service de la Régie à compter de la seconde semaine de février.

La Régie du logement offre ainsi

aux locataires et aux locataires une base de discussion ayant pour but de faciliter l'entente sur une augmentation de loyer.

À titre d'exemple, en appliquant les nouveaux pourcentages sur les composantes de revenu net, d'entretien,

de service, de gestion et d'énergie, la Régie présente des estimations moyennes d'augmentation de base pour 2014. Ces estimations sont obtenues en utilisant les nouveaux pourcentages applicables en 2014 sur chaque catégorie de dépenses, à partir des cas présentés à la Régie du logement en 2012 et 2013.

ATTENTION, ces estimations ne prennent pas en compte les spécificités de chaque immeuble. Les dépenses d'exploitation pour un immeuble peuvent justifier une variation de loyer distincte de ces estimations. Il en est de même pour les ajustements attribuables à l'augmentation des taxes municipales et scolaires, ainsi que des assurances.

C'est pourquoi, pour obtenir un calcul spécifique à l'immeuble, il est nécessaire d'utiliser les outils de calcul prévus à cet effet. En outre, lorsqu'il y a fixation du loyer par le tribunal, le calcul judiciaire se fait à partir des dépenses d'exploitation de l'immeuble et non des estimations moyennes.



Me Lebeau

LES DÉBITS PRÉ-AUTORISÉS: LE SYNDICAT DOIT Y PRÉCISER LE MONTANT SELON LA COUR

Dans un jugement récent¹, la Cour du Québec, division des Petites créances a dû décider si le syndicat de copropriété pouvait exiger qu'un copropriétaire signe un formulaire de débits pré-autorisés, sans que le montant des prélèvements y soit indiqué.

Le scénario en bref:

Le Syndicat de la copropriété réclame d'un copropriétaire des charges communes, des frais administratifs et des intérêts. Le copropriétaire refuse de payer sa contribution aux charges communes, et il conteste la demande du Syndicat de la payer au moyen d'un seul chèque ou de paiements pré-autorisés. Le Syndicat voudrait qu'il signe un

formulaire de débits pré-autorisés sans qu'il ne précise le montant qui peut être prélevé. Le copropriétaire argumente que cela équivaut ni plus ni moins à signer un chèque en blanc, ce qu'il refuse.

Le copropriétaire a offert et con-signé à chaque mois, depuis le dépôt de sa contestation, l'équivalent du montant des contributions payables mensuellement

Les faits selon le Tribunal :

Le copropriétaire est propriétaire de son unité depuis 1986, et il paie ses contributions aux charges communes par une série de douze chèques postdatés.

En 2010, l'assemblée des copropriétaires adopte à la majorité des voix une résolution modifiant le règlement d'immeuble à l'effet que désormais, si les copropriétaires désirent payer leur contribution par chèque postdaté, ils doivent le faire en un seul versement par un chèque postdaté du 1er février de chaque année. Ils n'auront donc plus la possibilité de payer par douze chèques

postdatés mensuels comme avant. Par contre, les copropriétaires peuvent adhérer aux débits pré-autorisés mensuels (DPA).

Le syndicat transmet un avis de co-

2314,24\$. On lui offre de payer par DPA mensuels, ou par un seul chèque postdaté du 1er février 2011 et le formulaire d'autorisation prévoit que le montant des débits sera variable à chaque mois et le copropriétaire sera avisé du montant dix jours avant l'échéance.

Malgré ceci, le copropriétaire émet et transmet quand même douze chèques postdatés au syndicat qui les encaisse à leurs dates d'échéance.

L'année suivante, la contribution du copropriétaire est fixée à 2301,32\$ et le copropriétaire transmet douze chèques postdatés au syndicat qui refuse de les encaisser au motif qu'ils vont à l'encontre du règlement d'immeuble modifié adopté en 2010. Le syndicat retourne les chèques au copropriétaire et la situation en reste là jusqu'en septembre 2012.

Le syndicat dépose une demande en Cour du Québec, division des Petites créances lui réclamant les charges impayées, des frais



tisation au copropriétaire couvrant la période du 1er octobre 2010 au 30 septembre 2011, au montant de



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

d'administration et des intérêts. Le copropriétaire dépose sa contestation dans les délais requis, et il offre et dépose à la Cour la somme de 1 151,70 \$ correspondant aux contributions aux charges communes dues jusqu'alors. Depuis, à chaque mois, il dépose l'équivalent du montant correspondant aux paiements pré-autorisés exigés par le Syndicat. À la date de l'audience, le copropriétaire a ainsi offert et déposé la somme de 3 690,86 \$.

Analyse et motifs de la Cour:

Le Tribunal remarque en premier lieu que le copropriétaire conteste le fait qu'il n'a plus la possibilité depuis la modification du règlement d'immeuble en 2010. Toutefois, le Tribunal remarque que la division des petites créances de la Cour du Québec n'a pas la compétence pour entendre une demande visant l'annulation d'une décision de l'assemblée des copropriétaires selon l'article 1103 C.c.Q.

Le Tribunal indique qu'il doit prendre pour acquis que la modification au Règlement est valide, et donc le copropriétaire doit se conformer au Règlement, et il ne peut plus payer sa contribution aux charges communes par une série de chèques postdatés. Le Syndicat a le droit de les refuser et de les lui retourner, selon le Tribunal.

Par contre, le Tribunal est d'avis que la demande du Syndicat que l'adhésion aux prélèvements bancaires soit faite à un montant variable, sans que le copropriétaire puisse écrire le montant de son paiement sur le formulaire, apparaît non seulement contraire au Règlement qui prévoit l'option des DPA mais également à l'article 1072 C.c.Q. Le Tribunal fait remarquer aux parties que cet article oblige le syndicat d'informer annuellement le copropriétaire du montant de ses contributions, ainsi de la date où elles sont exigibles.

Le copropriétaire reproche d'ailleurs au Syndicat de lui demander « un chèque en blanc ». Selon le Tribunal, son reproche est bien fondé car il n'y a pas de montant d'indiqué.

Donc, le Tribunal juge que le syndicat ne peut exiger que le copropriétaire laisse en blanc le montant du débit sur le formulaire de paiements pré-autorisés, permettant ainsi que le montant soit variable. Cette exigence du Syndicat est contraire tant au Code civil du Québec qu'au Règlement. Le copropriétaire pouvait donc refuser valablement d'adhérer à cette modalité de paiement.

Le copropriétaire a toujours manifesté son intention de payer ses charges communes. Il a ainsi offert et consigné chaque mois l'équivalent du montant correspon-

dant aux paiements pré-autorisés exigés par le Syndicat. Selon le Tribunal, le copropriétaire n'a pas donc manqué à ses obligations.

La demande du Syndicat, fondée sur le règlement d'immeuble, que le copropriétaire lui paie des frais administratifs de 30 \$ en raison de son manquement au règlement est rejetée par le Tribunal. Ce dernier est d'avis que le copropriétaire n'a pas manqué à son obligation de payer les contributions aux charges communes compte tenu que la demande du Syndicat n'était pas conforme au Règlement.

De même, le Tribunal est d'avis que le Syndicat n'a pas droit aux intérêts de 2% par mois réclamés dans son état de compte. L'article 4 de la Loi sur l'intérêt² interdit l'octroi d'intérêt sur une base mensuelle. De plus, le copropriétaire a offert et consigné mensuellement le montant de sa contribution aux charges communes, tel que fixé dans l'avis de cotisation du Syndicat. Ce faisant, il a démontré sa volonté de payer sa contribution aux charges communes. Ses offres et consignations sont valables et le libèrent du paiement des intérêts.³

Le Tribunal déclare que les sommes offertes et déposées par le copropriétaire sont valables, et le syndicat doit en supporter les frais.

Le Tribunal accueille la demande du

syndicat, permet au syndicat de retirer la somme de 3690,86, mais lui condamne à supporter les frais de la consignation qui totalisent 140,32\$.

¹ Syndicat de la copropriété Place Jean-Talon c. Gagnon 2013 QCCQ 15674

² L.R.C. 1985, c. I-15

³ Code civil du Québec., art. 1586.

In a recent judgement¹, the Court of Quebec, Small Claims Division, had to decide whether the Syndicate of co-ownership could require that a co-owner signs a form of pre-authorized debits, without their amount being stated.

The scenario in short:

The Syndicate of the co-ownership claims from a co-owner shared expenses, administrative costs and interest. The co-owner refuses to pay his contribution to the common expenses, and he challenges the Syndicate's request to pay them with one check or pre-authorized debits. The Syndicate would want him to sign a form of pre-authorized debits without specifying the amount that can be withdrawn. The co-owner argues that this amounts to no less than to sign a blank check, which he refuses.

The co-owner had offered and deposited each month since the fil-

AssurExperts Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

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

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

Cell. : (514) 996-1591

Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca

ing of his challenge which was the equivalent of the amount of the contributions he had to pay monthly.

The facts according to the Court: The co-owner has owned the unit since 1986, and he paid his contributions to the common expenses by a series of twelve postdated checks. In 2010 the general assembly of co-owners adopted, by majority vote, a resolution amending the regulations of the building to the effect that henceforth, if the co-owners wanted to pay their contribution by postdated check, they had to do so in a lump sum with a postdated check from February 1st of each year. They would therefore no longer have the option of paying by twelve monthly postdated checks as before. However, the co-owners could adhere to the use of monthly pre-authorized debits (PAD).

The Syndicate sent a notice of assessment to the co-owner covering the period from 1 October 2010 to 30 September 2011 to the amount of \$2,314.24. He was offered to pay by monthly PAD, or one check postdated February 1, 2011 and the authorization form provided that the amount of the debits would vary each month and that the co-owner

would be notified of the amount ten days before the deadline.

Despite this, the co-owner still emitted and transmitted twelve postdated checks to the Syndicate which cashed them on the due dates.

The following year, the contribution of the co-owner was set at \$2,301.32 and he sent twelve postdated checks to the Syndicate which refused to cash them because they went against the amended house regulations adopted in 2010. The

Pre-authorized debits: the Syndicate must specify their amount according to the Court

Syndicate returned the checks to the co-owner and the situation remained unchanged until September 2012.

The Syndicate filed a claim in the Court of Quebec, Small Claims Division, claiming from him unpaid charges, administration fees and interest.

The co-owner filed his opposition to this within the time required and he offered and submitted to the Court the sum of \$1,151.70 corresponding to the contributions to the common expenses due up to then.

Since then, every month, he submitted the equivalent of the amount corresponding to the pre-authorized debits requested by the Syndicate. At the date of the hearing, the co-owner had therefore offered and deposited the sum of \$3,690.86.

Analysis and motivation of the Court:

The Court first observes that the co-owner disputed the fact that he no longer had the op-

tion since the changing of the house regulations in 2010. However, the Court states that the Small Claims Division of the Court of Quebec has no jurisdiction to hear a claim for annulment of a decision of the general assembly of co-owners under Section 1103 of the C.c.Q.

The Court indicates that it must be assumed that the regulatory amendment is valid, and that therefore the co-owner must comply with the Regulations, and he cannot pay his

refuse to adhere to this method of payment.

The co-owner has always expressed his intention to pay the common expenses. He has therefore offered and transmitted each month the equivalent of the amount corresponding to the pre-authorized payments requested by the Syndicate. According to the Court, the co-owner has not therefore failed to fulfill his obligations.

The Syndicate's claim, based on

contribution to the common expenses anymore by a series of postdated checks. The Syndicate has the right to refuse and return them to him according to the Court.

However, the Court is of the opinion that the Syndicate's claim that adherence to bank withdrawals must be made to a variable amount, without the co-owner being allowed to write the amount of his payment on the form, appears, not only to be contrary to the Rules that provide the option of the PAD, but equally so to Section 1072 of the C.c.Q. The Court tells the parties that this section requires the Syndicate to inform the co-owner about the annual amount of his contributions as well as the date they are due.

The co-owner, moreover, criticized the Syndicate for asking him a "blank check." According to the Court, his complaint is well-founded because there is no amount specified.

Therefore, the Court finds that the Syndicate may not require that the co-owner leaves a blank debit amount on the form of pre-authorized payments, thereby allowing the amount to be variable. This requirement of the Syndicate is contrary to the Civil Code of Quebec as well as to the Regulations. The co-owner could therefore validly

the house rules, that the co-owner pays it an administrative fee of \$30 because of its breach of the rules is rejected by the Tribunal. The latter is of the opinion that the co-owner did not breach his obligation to pay the contributions to the common expenses given that the Syndicate's claim was not in conformity with the Regulations.

Similarly, the Tribunal is of the opinion that the Syndicate was not entitled to interest of 2% per month claimed in its statement. Section 4 of the Interest Act² prohibits the granting of interest on a monthly basis. In addition, the co-owner offered and submitted monthly the amount of his contribution to the common expenses as set out in the notice of assessment of the Syndicate. In doing so, he has demonstrated his willingness to pay his contribution to the common expenses. His offerings and consignments are valid and set him free from payment of interest.³

The Court finds that the amounts offered and deposited by the co-owner are valid, and the Syndicate must bear the costs of it.

The Court accepts the Syndicate's claim. It allows the Syndicate to withdraw the sum of \$3,690.86, but sentences it to bear the costs of the deposit totaling \$140.32.

For any questions in real-estate law, do not hesitate to contact the legal team of the APQ.

¹. Syndicat de la copropriété Place Jean-Talon v. Gagnon 2013 QCCQ 15674

². L.R.C. 1985, c. I-15

³. Civil Code of Quebec, Sect. 1586



Urgence 24/7
Dégât d'eau, feu, etc.
Nettoyage bâtiment
Nettoyage vêtements
Entreposage
Construction
Services spécialisés

450.468.2033
1.800.267.2033

groupemiro.com



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

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



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

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

ESTIMATION GRATUITE!

**RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL**

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

450 966-6166

info@couvertureslacheaie.com



PRO-SEC 20 ans d'expérience
Pour un service personnalisé
et des résultats inégalés

Nettoyage de tapis, meubles et carpettes

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats

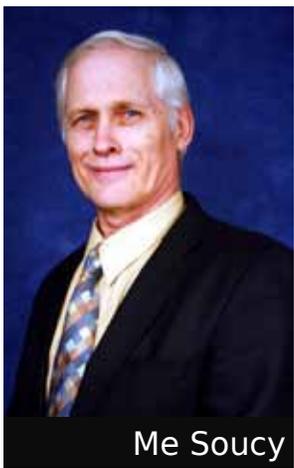
20% Rabais

Résidentiel • Commercial

514 725-7747
450 462-7747

Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord

pro-sec.ca



Me Soucy

LA RÉTRACTATION D'UNE DÉCISION DOIT DEMEURER L'EXCEPTION ET NE PAS DEVENIR LA RÈGLE

Le locataire demande la rétractation de la décision rendue le 31 octobre 2013, laquelle résilie son bail et le condamne à payer la somme de 9625,00\$ à titre de loyers impayés. Le locataire allègue dans sa demande qu'il est en mesure de produire une preuve nouvelle afin de justifier une réduction partielle ou

totale de loyer. Le document en question est un rapport sur la présence de moisissure dans le logement. Le rapport est daté du 31 octobre et les analyses effectuées l'ont été le 28 octobre 2013.

Défense du locateur

En défense, le procureur du locateur soumet d'une part que le locataire a reconnu devoir la somme réclamée tel que l'indique la décision contestée :

"La preuve démontre que le locataire doit 9625\$, soit le loyer de

mois de juillet (1375\$) à octobre 2013, plus 8\$ représentant les frais de signification prévus au règlement.

Le locataire admet que cette somme est impayée. Il l'a retenue car il considère le logement en mauvais état. Il n'a toutefois pas déposé de demande contre le locateur et ne l'a pas non plus mis en demeure de faire les réparations nécessaires.

Le tribunal conclut que la retenue est injustifiée."

Le procureur du locateur soumet que la preuve que le locataire veut

confondre formalisme et procédure: celle-ci est essentielle à la marche ordonnée des instances. Le principe de l'irrévocabilité des jugements est nécessaire à une saine administration de la justice, d'où le sérieux que doivent avoir les motifs de rétractation. La procédure doit contribuer à la protection des droits des deux parties et la remise en question des décisions doit demeurer l'exception et ne pas devenir la règle".⁽¹⁾

Après analyse de la preuve, la Régie du logement constate que le locataire n'a pas démontré aucun motif justifiant de faire droit à sa demande. La Régie réfère à un ouvrage de doctrine :

"Une partie peut demander la rétractation d'un jugement dans les cas suivants selon une certaine jurisprudence :

1. Lorsque, depuis le jugement, il a été découvert une preuve et qu'il appert :

a) que si elle avait été apportée à temps, la décision eût probablement été différente ;

b) qu'elle n'était connue ni de la partie ni de son procureur ou agent; et

c. qu'elle ne pouvait pas, avec toute la diligence raisonnable, être découverte en temps utile.⁽²⁾

La Régie cite aussi un autre auteur de doctrine qui s'exprime sur la découverte d'une preuve nouvelle :

7. La découverte d'une preuve nouvelle (...)

Ce paragraphe ne saurait être révoqué par une partie qui veut refaire sa preuve, faire entendre un témoin qu'il s'est trompé, apporté des précisions à sa demande déjà faite ou faire entendre un expert sur une question déjà débattue".⁽³⁾

Conclusion

Selon la Régie du logement le locataire ne peut pas parfaire sa preuve par la production d'un rapport d'expert :

"Le locataire n'a pas démontré qu'il a été empêché de se présenter ou de fournir cette preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, puisque celle-ci était inexistante au moment de l'audi-

"Il ne faut pas

BÉTONEL^{MD}

Offre spéciale

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

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

35%

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

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

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

www.betonel.com

REVENDEICATIONS 2013 DE L'APQ : UNE ANNÉE BIEN REMPLIE !

PLUS QUE SOUTENIR!

L'APQ a offert plus d'une solution cette année

- Afin d'éviter des conséquences regrettables lors de la grève de la construction en juin 2013, l'APQ a sensibilisé les locataires et propriétaires sur les règles entourant le renouvellement verbal pour un mois, le non-départ d'un locataire,... Aussi nous avons mis en place un répertoire des entreprises de stockage, des déménageurs qui avaient encore de la place fin juin 2013.

- Vous vous retrouviez pris avec un locataire qui ne voulait plus partir le 1er juillet? L'APQ a pris en charge vos demandes pour «Éviction d'un occupant sans droit»

GOUVERNEMENT

10 avril 2013, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été consultée concernant une loi autorisant une personne handicapée à être toujours accompagnée de son chien d'assistance. Suite à une pétition déposée, la demande est d'adopter une loi qui autorise une personne atteinte d'un handicap d'être accompagnée de son chien d'assistance non seulement dans un endroit public, mais aussi dans son lieu d'habitation, que ce lieu soit une unité de condominium ou un logement locatif.

En septembre 2013, suite aux consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n°28, Loi instituant le nouveau Code de procédure civile, l'APQ a soumis à la commission ses réserves et commentaires notamment concernant l'allongement du temps avant l'expulsion d'un locataire.

le 27 novembre 2013 est publié dans la Gazette officielle du Québec le Projet de modifications au Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire. L'Association des propriétaires du Québec (APQ) qui avait été consultée en 2012 tenait à apporter ses recommandations.

COMMUNIQUÉS & MÉDIAS

12 décembre 2013 : Association des Propriétaires du Québec : Des chiffres qui ne rassurent pas les propriétaires d'immeubles, selon le rapport locatif de l'automne 2013 de la SCHL

12 novembre 2013 : APQ : Le RCLALQ fait fausse route, le titre devrait être «le contrôle des loyers a de lourdes conséquences sur le marché locatif»



11 septembre 2013 : Nouveau rôle d'évaluation: Les propriétaires d'immeubles à logement n'auront pas le choix, ils devront hausser le prix des logements selon l'APQ, alors qu'en fait c'est la ville qui provoque la hausse des loyers!

1 juillet 2013 : Éviction d'un occupant sans droit : l'APQ prend en charge vos demandes

1 juillet 2013 : L'APQ à vos côtés en cette fin de semaine de déménagement

26 juin 2013 : Locataires : Prenez une assurance et gardez l'esprit tranquille !

26 juin 2013 : L'Association des Propriétaires du Québec lance un formulaire d'aide pour faciliter les déménagements du 1er juillet

20 juin 2013 : APQ : Taux d'inoccupation inquiétant dans toutes les régions selon le rapport locatif du printemps 2013 de la SCHL

19 juin 2013 : L'APQ avise les locataires: grève ou non il faut quitter votre logement à la fin du bail

31 mai 2013 : À l'approche des déménagements, la nécessité d'un dépôt de garantie se fait de plus en plus ressentir

14 mai 2013 : L'APQ se positionne sur la problématique accrue des punaises : pour régler une telle situation, la coopération des locataires est primordiale

Gestion immobilière

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

Tél.: (514) 866-1587 | contact@ges-mar.net | www.ges-mar.net

Avantages exclusifs offerts aux membres de l'APQ

10% DE RABAIS
sur présentation de la carte de membre

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

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

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



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

BainDépôt®

11 mai 2013 : L'APQ favorise l'aide aux locataires plutôt que la construction de nouveaux logements pour les démunis

21 mars 2013 : Réponse au RCLALQ : Le formulaire de location, essentiel tant pour les locataires que pour les propriétaires

25 janvier 2013 : Des taux d'augmentation de loyer de plus en plus bas, les propriétaires de logement et les locataires sont menacés, selon l'APQ (Association des Propriétaires du Québec)

25 janvier 2013 : L'Association des propriétaires du Québec offre gratuitement un outil de calcul et d'envoi gratuit des avis d'augmentation

MORE THAN SUPPORT!

The APQ has provided more than one solution this year:

- In order to avoid undesirable consequences during the construction strike in June 2013 the APQ has made the tenants and the landlords aware about the rules surrounding verbal renewal of the lease for one month, the non-departure of a tenant ... etc. We have also set up a warehouse business directory, and a directory of movers who still had room to help people move in late June 2013.

- You found yourself burdened with a tenant who did not want to leave on July 1st? The APQ has taken care of your demands for "Eviction of an occupant without right."

GOVERNMENT

On April 10, 2013 the Association of Quebec Landlords (APQ) was consulted on legislation allowing a disabled person to be always accompanied by his/her dog. Following a petition submitted the request was to adopt a law that allows a person with a disability to be accompanied by his/her service dog not only in a public place, but also in his place of residence, whether this place is a condominium unit or a rental unit.

In September 2013, following the special consultations and public hearings on Bill 28, An Act to enact the new Code of Civil Procedure, the APQ submitted to the commission its reservations and comments, more in particular regarding the extension of time before the eviction of a tenant.

On November 27, 2013 were published in the Gazette officielle du Québec the Draft amendments to the Regulations concerning the mandatory lease forms and the particulars of a notice forwarded to a new lessee. The Association of Quebec Landlords (APQ), which had been

consulted on this in 2012, wanted to make its recommendations.

PRESS RELEASES & THE MEDIA

December 12, 2013: Association of Quebec Landlords: These figures which do not reassure property owners, according to the 2013 fall rental report of the CMHC.

November 12, 2013: APQ: The RCLALQ has it all wrong, the title should be: "Rent control has a significant impact on the rental market."

September 11, 2013: New assessment roll: The owners of apartment buildings will not have a choice, they will have to raise the price of housing according to the APQ, when in fact it is the City that causes the increase in rents!

July 1, 2013: Eviction of an occupant without right: the APQ takes care of your demands.

July 1, 2013: The APQ by your side this weekend of moving.

June 26, 2013: Tenants: Take out insurance and keep your peace of mind!

June 26, 2013: The Association of Quebec Landlords launches an assistance form to facilitate the moving activities of the 1st of July.

June 20, 2013: APQ: Worrying vacancy rates in all regions according to a rental spring 2013 report from the CMHC.

June 19, 2013: The APQ advises the tenants: strike or not, you have to leave your dwelling at the end of the lease.

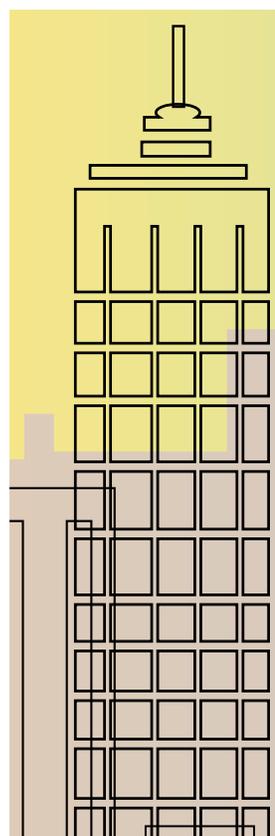
May 31, 2013: As we approach moving day, the need for a security deposit is increasingly felt.

May 14, 2013: the APQ addresses the growing problem of bedbugs: to cure such a situation, the cooperation of the tenants is paramount.

May 11, 2013: The APQ promotes assistance to the tenants rather than the construction of new housing for the poor.

21 March 2013: Response to the RCLALQ: The rental form, essential for both tenants and owners.

January 25, 2013: With lower and lower rental rate increases homeowners and tenants are threatened, according to the APQ (Association of Quebec Landlords).





LOUE-FROID

de la Maître
de la température

UNITÉS DE CLIMATISATION MOBILES

ON N'A PAS FROID AUX YEUX!

LA SOLUTION AUX SITUATIONS D'URGENCE

- refroidisseurs produisant jusqu'à mille tonnes d'air Froid;
- unités mobiles montées sur remorque offrant souplesse et facilité d'installation; conduits de ventilation flexibles et accessoires;
- location d'équipement électrogène;
- convenant à tout genre d'application industrielle ou commerciale;
- service de location unique à Montréal.

CLIMATISATION POUR PERSONNES ÂGÉES ET RÉSIDENTIEL

Pour un été en tout confort : louez un climatiseur. Depuis près de 40 ans, LOUE-FROID se spécialise dans le contrôle de l'air ambiant et de la température. Avec des produits de qualité et un savoir-faire éprouvé, LOUE-FROID est partenaire de plusieurs complexes à logement multiples, dont les résidents exigent un service impeccable.



Tél 514 527-9009 ou 1 855 219-9009

Fax 450 901-1006

985, Lippmann, Laval (Québec) H7S 1G3

WWW.LOUE-FROID.COM

CATÉGORIES

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

1. ACRYLIQUE

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

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

2. AGENCE DE LOCATION

Agence de location Claudya Généreux
Courtier Immobilier, RE/MAX Alliance
Tél.: (514) 699-9095
claudya.genereux@gmail.com
www.claudyagenereux.com

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

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

locationponce@hotmail.com

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

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

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

3. ANALYSE DE SOL

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

info@physisenvironnement.com
www.physisenvironnement.com

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

4. ANNONCES DE LOCATION

Recherchedelocation.com
www.recherchedelocation.com

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

5. APPAREILS MÉNAGERS

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

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

6. ARMOIRES DE CUISINE

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

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

7. ASSURANCES

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

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

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

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

Services financiers Chalifoux
Mathieu Chalifoux, Conseiller en sécurité financière

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

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

8. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats
Tél.: (514) 866-5569

- Spécialisés dans les domaines de droit suivants:
- Relations locateur - locataire
- Résidentiel et commercial
- Immobilier
- Bail commercial
- Régie du logement.

9. BAIGNOIRES

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

- Revêtements acrylique pour baignoires,

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

10. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

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

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

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

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

Structures Métalliques Breton Inc
Sébastien Breton, Président

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

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

11. BÉTON

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

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

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

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

12. CHAUFFE-EAU

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

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

Leupro
Tél.: 514-707-7474 (24h)
vente@leupro.ca
www.leupro.ca

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

13. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

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

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

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

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

14. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Calfeutrage Général Rod Inc.
Rodrigue Robidoux - Président
Tél.: (450-) 478-1634
Autre : (514) 591-9491
info@calfeutragerod.com

- Calfeutrage et Rénovation
- Portes, Châssis
- Béton Préfabriqué

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

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

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

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

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

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

Dupré Construction inc
Maxime Dupré
Tél: (514) 266-4692
dupre_construction@hotmail.com

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

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

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

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

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

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

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

15. COURTIERS IMMOBILIERS

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

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

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

- Vente - Achat

- Champs d'expertise : Immeubles à revenus
- Professionnalisme
- Service clé en main

16. COUVREURS

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

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

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

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

René Perron Ltée
9150 Pascal Gagnon,
St-Léonard, H1P 2X4
Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102
info@perroncouvreurs.com
www.perroncouvreurs.com
Gagnant du prix Choix Excellence du
Consommateur 2011, 2012 et 2013

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

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

- R.B.Q. 8280 1986-13

Toiture Nouvelle Génération
Tél: (514) 653-2721
Gatineau - Ottawa 819-779-7844
toiturengeneration@yahoo.ca

- Spécialiste en toit blanc TPO
- Bardeaux de fibre de verre pour les secteurs résidentiel, commercial et industriel.
- Rabais de 7 % pour les membres
- RBQ:8328-2517-06

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

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

UVQ Inc.

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

Uvqcom@yahoo.com
Uvq.com

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

17. DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

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

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

18. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T

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

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

19. DRAINAGE

Drainage Québécois
Robert Béland

Tel: (514) 644-1616
Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

20. 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

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

- Membre de la Corporation des Maitres Électriciens du Québec
- Installation, entretien, rénovation
- Spécialiste en conversion de chauffage (gaz/mazout pour électrique)
- Panneaux pour fusibles à disjoncteurs
- Entrées électriques, Intercom,...
- Licence RBQ 5617-9906
- Estimation gratuite

RJR Électricque 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!

21. ÉVALUATEURS**Évaluation Immobilière**

Michel Brassard Évaluateur Agréé

Tél.: (450) 966-6284
(450) 966-9148

michelbrassard2000@hotmail.com

- Secteur Rive Nord, Laurentides, Lanaudière
- Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

Bourassa Jodoin Inc

Groupe d'évaluateurs immobiliers

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

Tél.: (514) 522-1515

Courriel : info@bourassajodoin.com

www.bourassajodoin.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Valeur marchande
- Valeur fiscale
- Valeur assurable
- Contestation municipale
- Valeur locative
- Terrain vacant

22. EXTERMINATEUR**ABC Gestion Parasitaire**

3701 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél.: (514) 737-4615

Fax: (514) 737-7475

abc.alex@bellnet.ca

www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

Total Extermination

Pascal Rock

Tél.: (514) 250-9644

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

23. FENÊTRES**Basco Désembuage**

Michelle Del Borrello

Tél.: (514) 806-2423

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

24. GÉNÉRATRICE (ENTRETIEN)**Lagden Équipements & Services**

Ltée

Tél.: (514) 333-8383 ext 223

glenn@lagden.com

www.lagden.com

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

25. GESTION D'APPELS**Suivre Mes Appels.com**

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

26. GESTION IMMOBILIÈRE**Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)**

Robert Beaulieu

Tél.: (514) 384-0624

info@gia.ca Web: gia.ca

- Services: vérification; gestion & conseils
- Tranquillité et rendement assurés
- Court / long terme, Montréal et environs
- Une gestion de haut niveau (1992)
- 1st class service since 1992 !

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques
- Préparation et l'inscription d'hypothèque légale
- Banque de jugements pertinents, cours de formation

Ges-Mar Inc.**Gestion immobilière**

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- Des expertises en matière de gestion immobilière, que ce soit un immeuble en copropriété, en logements locatifs, en logements multiples ou en espaces commerciaux
- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

Gestion Gecam Inc

Tél.: (514) 736-1279

Courriel : info@gecam.ca

www.gecam.ca

- Gestion résidentielle; 45 unités et plus, Co-op, Commercial.
- Plus de 50 ans d'expérience en gestion résidentielle.
- Service location, perception, régie, comptabilité, entretien, rénovation, construction, financement.
- Services personnalisés. Rapports mensuel (Hopem.)
- Services comptables disponibles.
- Financement de court terme, « bridge loans »

27. HUISSIERS DE JUSTICE**Darveau & Associé**

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauihuissiers@bellnet.ca

- Signification de tous vos documents
- Reprise de possession (Éviction)
- Exécution de vos jugements
- Service de répartition pour la Province de Québec
- Prise de constat d'état des lieux
- Saisie

**Philippe & Associés,
Huissiers de Justice**

Tél. : (450) 491-7575

Fax : (450) 491-3418

Philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois

- Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours sur 7
- Signification, saisie, vente et constat
- En matière de la Régie du logement

*Notre mission, votre satisfaction!***28. IMPÔTS FISCALITÉ****Centre financier Carrefour**

Planificateur financier

Louis Robert

Tél.: (514) 396-7788

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

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

29. IMPRESSION**PG Impression**

Patrick Gléveau

Tél.: (514) - 647 -2128

Courriel : gleveaup@videotron.ca

- Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encres pour imprimantes

30. INSONORISATION**Giclopro Inc**

Scott Nagy, Propriétaire

Tél: 1-888-720-1438

Autre : (514) 991-9502

Courriel : scott@giclopro.com

www.giclopro.com

- Isolation
- Laine soufflée
- Polyuréthane
- Résidentiel / Commercial
- Insonorisation

Les Insonorisations M.G. Inc

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

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

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

31. INSPECTION**BEI inc.**

Daniel Fortier, Vice-Président

Tél.: (450) 907-7111

Autre : (514) 895-9704

dfortier@bei-inspection.com

www.bei-inspection.com

- Première entreprise indépendante au Québec à offrir ses services en inspections d'espaces

locatifs de toutes sortes

- Visite au premier jour, retour en fin de bail & des rapports comparatifs
- Pour une location sans souci, un constat d'état des lieux à l'appui

32. INSPECTEURS BÂTIMENTS**ABMulti-Inspections Inc.**

Téléphone : 1-855-905-2020

450-905-2020

Abmulti-inspections@videotron.ca

www.multi-inspections.com

- Pré-achat / Pré-vente
- Diagnostic de vice
- Inspection préventive
- Thermographie
- Gérance de projet / Travaux
- Médiation / Consultation

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

René Vincent, Ing. Directeur technique

Tél.: (450) 444-5254

Sans frais : 1-888-844-5254

www.cie bq.com

- Expertise commerciale et résidentielle
- Inspection fin de garantie (5 ans)
- Préachat et fonds de prévoyance
- Témoin expert à la Cour

Inspection DH

Daniel Hunault, Inspecteur certifié

Tél.: (514) 944-2609

Courriel : inspectiondh@gmail.com

www.inspection-dh.reseau411.ca

- Service d'inspection résidentielle, pré-achat, prévente
- Condo, maison unifamiliale, multiplex, chalet
- Rapport complet informatisé livré en 24h
Membre ANIEB
Détenteur d'un certificat national (NHIC)

Tranquillité Préachat inc.

Vincent Jodoin

Tél.: (514) 515-1829

tranquillitepreachat@gmail.com

http://aibq.qc.ca

Service d'inspection en bâtiment
Inspecteur membre AIBQ n. 20532

33. LAVAGE**Connexion**

Jessica Pelletier, présidente

Tél.: (514) 233-3217

Autre : (514) 466-0469

jessica@connexion1.com

www.lavage-haute-pression.ca

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

34. MAÇONNERIE**Britek Restauration**

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

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

Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras

Téléphone: (514) 963-2435

b.c.masonry@live.ca

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (450) 652-3466

www.stmaconnerie.com

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

35. NETTOYAGE ET ENTRETIEN

Le Chiffon Doré

Ernesto Williamson

Tél.: (514) 325-0825

Autre tél.: (514) 296-9087

Courriel : info@chiffondore.com

www.chiffondore.com

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

Entretien de Bureau Montréal Inc (MOM)

Montreal Office Maintenance Inc (MOM)

Guy Wainer

Tél.: (514) 439-3666 ex105

guy@ilovemom.ca

www.ilovemom.ca

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

PRO-SEC

Patrick Sevigny, Directeur

Tél.: (514) 725-7747

Courriel : pro-sec@pro-sec.ca

www.pro-sec.ca

- Nettoyage
- Tapis
- Carpettes
- Meubles

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

angegardien19@hotmail.com

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

36. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

Peinture Prestige Plus

Pascal Grimard, président

(514) 836-0686

pascal.grimard@videotron.ca

- 20 ans d'expérience, spécialiste en:
- Réparations de joints
- Peinture et teinture intérieure/extérieure
- Pose papier-peint, antirouille fer forgé revêtement époxy pour planchers
- Assurance responsabilité

RBQ: 8311-9586-12

Rabais spéciaux pour membres APQ

37. PELOUSE

Eco Pelouse / Gestion parasitaire

Guillaume Boutin, Vice-président

514-761-5541

Fax : (514) 600-0767

admin@eco-pelouse.ca

www.eco-pelouse.ca

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

38. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

- Vinyle
- Flottant
- Latte brute
- Pré-verniss
- Parqueterie

Connexion

Jessica Pelletier, présidente

Tél.: (514) 233-3217

Autre : (514) 466-0469

jessica@connexion1.com

www.connexionbeton.ca

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

Plancher Newlook

Daniel Houle, P.D.G.

Tél.: (514) 968-7824

Courriel : info@planchernewlook.com

www.planchernewlook.com

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

39. PLOMBERIE

Bain Dépôt

Guy Nadeau

Tél.: (450) 433-4449

(514) 949-2566

guy.nadeau@baindepot.com

www.baindepot.com

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

Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517

Autre: (514) 927-7780

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

Plomberie Fury Inc

Steve Ienghan, Président

Tél.: (514) 728-9257

Télec.: (514) 728-9258

info@plomberiefury.ca

www.plomberiefury.ca

- Plomberie
- Chauffage
- Gaz naturel

- Service 24H

Partenaire Gaz Métro Inc

40. PORTES ET FENÊTRES

Astra Fenestration Inc.

Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615

info@astrafenestration.com

www.astrafenestration.com

1100 Pacifique Lachine - 4498 Autoroute Laval Ouest

- Manufacturier de portes et fenêtres PVC
 - Aluminium
 - Hybride
 - Rampes et balcons
 - Direct du fabricant
- 5% d'escompte pour les membre de l'APQ**

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

Télec. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

Vitrierie DVD

Érick Desjardins

514-999-8555

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

41. PRODUITS NETTOYANTS

Wood Wyant Canada Inc.

Michel Lemay, Directeur de District

Tél.: (450) 659-7777 (514)886-7510

michel.lemay@woodwyant.com

www.woodwyant.com

- Expert en solutions de nettoyage
- Produits,équipements
- Distributeur équipements Windsor, Cascades
- Pour industriel, commercial et résidentiel

42. RÉPARATION

Maintenance Canada

Serge Larue, Directeur

Tél.: (514) 946-2036

maintenancecanada@gmail.com

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

43. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

- Forfait VOIX 27,72\$/mois incluant tous les frais mensuels (excluant le forfait données)
 - Forfait DONNÉES 6 Go 30\$/mois
 - Téléphones à partir de 0\$ (entente de 3 ans)
 - Abonnez-vous en ligne
- www.rogersdirect.ca**

mot de passe: ROGAPQ13

- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

44. 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

45. TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions, entreprise du groupe CELESTIS INC.

Sébastien Coly, Président, formateur agréé

Tél.: (514) 573-6740

Courriel : scoly@verticalsolutions.ca

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

46. VENTILATION

Élément Air

Tél.: (514) 262-4142

elementair@videotron.ca

www.elementair.ca

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

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



Me Lapointe

Le maintien d'une température adéquate d'un logement est essentielle et peut mettre en péril l'état d'habitabilité d'un logement si elle n'est pas bien gérée. Plusieurs règlements municipaux traitent de la chaleur minimale d'un logement. La responsabilité de maintenir cette température incombe à la personne qui a, en vertu du bail, la responsabilité du chauffage du logement.

On retrouve souvent, dans les règlements municipaux sur la salubrité et l'entretien des logements, les règles générales suivantes, lesquelles sont appliquées dans les jugements de la Régie du logement à la grandeur du Québec : l'installation de chauffage doit permettre à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 21 degrés Celsius. Cette température se mesure au centre de chaque espace habitable à une hauteur d'un mètre au niveau

du plancher. Certaines réglementations prévoient également qu'elle pourrait ne pas atteindre cette température en cas de grand froid, mais pour une courte période sans atteindre un seuil déraisonnable.

On dénote plusieurs jugements concernant le défaut des locataires pour qui le chauffage est inclus dans le bail de fournir une température adéquate.

Le locataire a aussi l'obligation corollaire d'assurer une température adéquate pour éviter de causer des dommages au logement si les coûts de chauffage sont à sa charge. Toutefois, il revient au propriétaire de fournir les installations adéquates et en bon état de fonctionnement pour que cette température puisse être atteinte.

Le propriétaire qui s'aperçoit que le système de chauffage n'est pas utilisé correctement, voir inutilisé en hiver, pourrait demander une ordonnance à la Régie du logement pour forcer le locataire à utiliser le système de chauffage fourni.

Parfois, les locataires utilisent des petits appareils d'appoint pour se chauffer, ce qui peut être insuffisant utilisé seul, et tout de même créer le gel des tuyaux. Il s'agit de son obligation d'user du bien loué avec prudence et diligence.

Ainsi, dans un jugement⁽¹⁾, on mentionne l'obligation du locataire de ne pas créer de situation qui met en péril l'intégrité du logement ou de l'immeuble. Ainsi, la juge cite les auteurs Lamontagne et Larochelle⁽²⁾ concernant l'obligation de prévention: «Par exemple, chauffer convenablement les lieux pour éviter le gel des tuyaux, s'assurer d'une certaine surveillance du bien pendant une absence

LA RESPONSABILITÉ DU CHAUFFAGE



prolongée, faire un usage normal du bien, voir à respecter le programme d'entretien du fabricant sont autant de cas où l'obligation de prudence et de diligence du locataire est applicable.»

Même si l'utilisation d'appareils de chauffage d'appoint peut leur permettre d'économiser dans les coûts de chauffage, les locataires ont l'obligation de faire usage principalement du système en place installé pour pourvoir aux besoins de chauffage.

Ainsi, il est mentionné dans la même décision que « Si le législateur exige d'un locateur qu'il garnisse chaque logement d'un système de chauffage permettant de maintenir l'air ambiant à 21°C. lorsque la température extérieure est de moins 28°C., ce n'est pas seulement pour le confort des occupants mais aussi pour la protection de l'immeuble. » Un locataire qui néglige alors d'utiliser les installations de chauffage adéquates mises à sa disposition, ou qui quitte en vacances en fermant complètement le chauffage ou en le réduisant de façon telle, que cela

cause le gel des tuyaux ou le bris de ceux-ci, pourrait être tenu responsable des dommages causés par sa négligence.

⁽¹⁾ 31 091208 032 G, 2010 QCRDL 2585.
⁽²⁾ LAMONTAGNE D.-C. et B.LAROCHELLE, *Obligations du locataire dans Droit spécialisé des contrats, Volume 1 : Les principaux contrats : la vente, le louage, la société et le mandat, 2000, au para. 573.*



suivre mes appels
.com

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

AUGMENTER vos revenus. Lequel de mes investissements est le plus RENTABLE?

AMÉLIORER vos communications. Comment m'assurer de la qualité du service à la clientèle?

SOYEZ SUR LA PISTE DE L'ARGENT!



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.

**MONTREAL
ECO-PELOUSE**
Traitements écologiques

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

www.eco-pelouse.ca

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



Me Reed

Suite de la page couverture : Signification d'un avis de modification de bail par huissier :
Les risques et précautions à prendre

c'est de le remettre à la ou aux personnes directement à elle(s), en mains propres.

En effet, il a été décidé par la jurisprudence largement suivie que la remise par l'huissier de l'avis sous la porte ou dans la boîte aux lettres ne prouvait pas la réception de l'avis par le locataire.

C'est donc aux propriétaires de s'assurer de donner les directives précises qui s'imposent à leur huissier afin qu'il signifie l'avis selon les exigences précédemment mentionnées et qu'il vous remette un rapport attestant de cette signification en mains propres. Malheureusement, les conséquences du respect de ces règles seront certainement des frais plus élevés.

C'est aussi pour cela que l'envoi par courrier recommandé, moins coûteux, n'est aussi valide que si le propriétaire obtient de Postes Canada une preuve de la réception de l'avis incluant la signature de chaque locataire apparaissant au bail.

Cette procédure vaut aussi pour l'avis de reprise de logement et l'avis d'éviction.

Il est donc important de garder ces preuves de réception précieusement dans l'éventualité où une procédure de fixation de loyer serait déposée et dans laquelle vous devrez fournir cette preuve.

Sachez que l'attestation de réception par signature peut

aussi être faite par le propriétaire directement.

Vous pouvez le faire en vous assurant d'inscrire la phrase suivante sur votre propre copie: Je,, (nom du locataire) confirme la réception du présent avis de modification de bail. Ensuite ajouter une place pour la signature et la date du jour.

Les propriétaires qui enverront leurs avis de modification de bail dans les prochains jours devraient tous mettre en pratique ces conseils.

Jurisprudence utilisée dans cet article
31 111222026G

Generally, it is believed that the use of the bailiff is the safest way to deliver a document to one's tenant.

However, when specifically talking about the notice of amendment to Section 1942 of the Civil Code of Quebec, law and jurisprudence require the owner to ensure that the notice of modification of the lease is received by the tenant.

And, to do that, the only way that the bailiff can validly deliver the notice to the tenant is to deliver it to the people concerned directly to the person(s), by hand.

Indeed, it was decided by jurisprudence largely followed that the delivery by the bailiff of the notice under the door or in the mailbox is no proof of receipt of the notice by the tenant.

It is therefore up to the landlords to ensure that they provide the

Delivering a notice of amendment to the lease by a bailiff: risks and precautions to take

specific guidelines that apply to their bailiff in order for him to deliver the notice according to the requirements mentioned above and that he provides you a report stating that delivery by hand. Unfortunately, the result of compliance with these rules will certainly be translated into higher fees.

This is also why sending by registered mail, which is cheaper, is as valid if the owner gets from Canada Post proof of receipt of the notice, including the signature of each tenant appearing on the lease.

This procedure also applies to the notice of repossession of a dwelling and eviction notices.

It is therefore important to keep this evidence of receipt carefully in the event that a procedure to fix the rent would be filed and in case of which you must provide such proof.

Note that the proof of receipt by signature can also be made directly by the owner.

You can do this by making sure to include the following sentence in your own copy: I, (name of tenant) confirm receipt of this Notice of Lease modifica-



tion. Then add a place for the signature and date.

Landlords who will send their notices of amendment to the lease in the coming days should all practice these tips.

Jurisprudence used in this article
31 111222026G

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

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

Unité mobile

nettoyage haute pression
Lessard

francislessard@videotron.ca 514.424.6346

Luc Vanier
Courtier immobilier agréé
prêt hypothécaire

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

PERFORMANCE
HYPOTHÉCAIRE
Agence
Hypothécaire

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

Achat
Refinancement
Renouvellement

Collaboration spéciale

Planifier pour vivre longtemps

En raison des gains récents de l'espérance de vie, la plupart d'entre nous peuvent prévoir vivre longtemps. Aujourd'hui, les personnes âgées de 65 ans peuvent espérer vivre encore 17 à 20 années (en moyenne)*. Encore plus révélateur, un nombre croissant de Canadiens franchissent le cap de 100 ans. En effet, le pourcentage de centenaires a augmenté de 25,7 % entre 2006 et 2011. C'est le groupe d'âge qui s'accroît le plus rapidement au pays, devancé uniquement par celui des 60 à 64 ans (qui a augmenté de 29,1 %)**.

Les chances de pouvoir vivre plus longtemps et en meilleure santé après la retraite sont nettement de votre côté et s'améliorent année après année. C'est une nouvelle réjouissante, surtout si vous commencez à planifier maintenant pour cette retraite prolongée. Voici quelques conseils pour vous mettre sur la voie d'une retraite longue et financièrement confortable.

• Examinez votre retraite sous tous les angles et définissez le style de

vie que vous visez.

• Bonifiez votre revenu de placement attendu en complétant l'épargne de votre REER par un portefeuille de placements non enregistrés choisis avec soin.

• Estimez vos dépenses prévues pour les biens essentiels et discrétionnaires et adoptez une stratégie de placement qui permettra de répondre à vos besoins. Vous devriez notamment prévoir de quoi payer vos dépenses essentielles comme le logement, la nourriture, les vêtements et les soins médicaux, et de quoi payer également vos dépenses discrétionnaires comme les voyages, les repas au restaurant ou une nouvelle voiture. Sachez que la taille du volet discrétionnaire devrait diminuer avec le temps, tandis que le volet essentiel augmentera.

• À la retraite, gérez les retraits de votre épargne-retraite en fonction de l'importance de l'épargne accumulée, du rendement moyen de vos placements, et du nombre d'années pendant lequel vous prévoyez effectuer des retraits.

• Utilisez l'assurance vie pour mettre vos surplus de fonds à l'abri et optimiser la valeur de votre succession; songez à constituer une rente viagère qui vous procurera un revenu régulier garanti aussi longtemps que vous vivrez.

• Protégez votre revenu (et celui de votre conjoint) au moyen d'une assurance vie, d'une assurance complémentaire pour invalidité et d'assurances contre les maladies graves et de soins de longue durée.

• Revoyez votre plan régulièrement : vérifiez le rendement de vos placements, et rajustez votre plan en fonction de changements dans votre niveau de dépenses ou d'autres facteurs qui peuvent avoir une incidence sur le montant et la durabilité de vos revenus.

Heureux de savoir que vous pourriez vivre des longues années de retraite? C'est encore mieux de

savoir, et de ne jamais douter, que votre revenu de retraite vous permettra de réaliser vos rêves tout au long de vos années de retraite. Comme conseiller professionnel, je peux faire en sorte que tout cela se réalise pour vous.

Le Quotidien (Statistique Canada), le lundi 27 septembre 2004 – selon les tables de mortalité de 2002

Le Quotidien (Statistique Canada), le mardi 29 septembre 2012

Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier, Conseiller en sécurité financière,
représentant en épargne collective
Services Financiers Groupe
Investors Inc.

Noel.Hemond@investorsgroup.com

Les Rénovations
Ray Angers inc.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
COMMERCIAL ET RÉSIDENTIEL
SPÉCIALISTE EN FENESTRATION
&
RÉNOVATION

ray.angers.info@videotron.ca
R.B.Q.: 1642-3964-49

**POUR UNE ESTIMATION GRATUITE
COMMUNIQUER AU
514.351.9760**
Fax: 514.351.3940
8497, Hochelaga, Montréal, Qc H1L 2M1

**À votre
service depuis
1981**

Rénovation
Cuisine • Salle de bain
Portes • Fenêtres • Portes patio
Rampes • Balcons
Escaliers • Tourelles
Revêtements d'aluminium • Auvents

Prochaines conférences

LA LOCATION D'UN LOGEMENT
Lundi le 17 mars 2014 à partir de 19h (Montréal)
Les participants pourront apprendre ce qu'il faut faire et savoir à partir de l'annonce à louer jusqu'à la signature du bail de ce logement (comment annoncer, visite, vérifications, etc) et comment les outils de l'APQ vous assisteront.

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

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

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

**couvreur
CSG INC.**

10 ans

514.239.2667
ESTIMATION GRATUITE

RABAIS 8% POUR LES MEMBRES APQ

**PORTES
NADEAU**

Nous avons la solution !

- Portes de garage commerciales
- Ouvre-porte à usage intensif
- Vente de pièces
- Réparation toutes marques

Visitez notre salle d'exposition
514-324-5208
10270 Ave. Des Récollets, Montréal
www.portesnadeau.com

Service 24h URGENCE

RBQ 1340 9727-08

Suite à la page 9

tion et que c'est à sa demande après l'audition que celle-ci a été confectionnée. De plus, cette preuve aurait pu être confectionnée bien avant l'audition, si comme il le prétend, il considère que son logement est en mauvaise condition depuis juillet 2013".⁽⁴⁾

Le tribunal a rejeté la demande de rétractation et a maintenu la décision rendue en résiliation de bail et en recouvrement de loyer.

¹ Entreprises Royer Pilon Inc c. Atlantis Real Estate Co. (1980) c.A. 218

² Précis de procédure civile du Québec. Ferland, Denis et Energy, Benoit. Editions Yvon Blais, 2003, p12-14

³ Les moyens de se pourvoir contre les jugements 2eme élection, Carsnell, 1991, p52-53.

⁴ Tietoolman c. 9107-2512 Québec Inc. R.L. Demande 136 08 08, 19 décembre 2013, p-3.

REVOCATION OF A DECISION MUST REMAIN THE EXCEPTION AND NOT BECOME THE RULE

The tenant claims the revocation of the decision rendered on 31 October 2013 which terminates the lease and sentenced him to pay the sum of

\$9,625.00 for unpaid rent.

The tenant alleged in his claim that he is able to produce new evidence to justify a partial or total reduction of rent. The document in question is a report on the presence of mold in the house. The report is dated October 31, and the analysis has been done on 28 October 2013.

The landlord's defense

In defense, the attorney of the landlord submits, firstly, that the tenant acknowledged owing the amount claimed as indicated by the contested decision:

"The evidence shows that the tenant owes \$9,625, i.e. the rent from July (\$1,375) to October 2013, plus \$8 representing the costs of giving notice prescribed by regulation.

The tenant agrees that this sum is unpaid. He has kept it because he considers the housing to be in poor condition. However, he did not file a claim against the landlord and did not give him notice to make the necessary repairs.

The Court concluded that the non-payment is unwarranted."

The landlord's attorney submits that the evidence which the tenant wants to introduce through his claim for revocation was crafted a posteriori or after the hearing of 24 October 2013, and this at the request of the tenant.

Analysis and decision

The tenant bases his action on the provision of section 89 of the Act respecting the Régie du logement which states:

"89. Where a decision has been rendered against a party that was prevented from producing or supplying evidence by surprise, by fraud or by any other reason considered sufficient, that party may apply for the revocation of the decision...."

Higher Courts have already decided that:

"One must not confuse formality and procedure: it is essential to the orderly running of instances. The principle of finality of judgments is necessary for the proper administration of justice, which explains the seriousness that must have reasons for withdrawal. The procedure should contribute to the protection of the rights of both parties and questioning decisions should remain the exception and not become the rule."⁽¹⁾

After analyzing the evidence, the Régie du logement finds that the tenant has not shown any grounds

justifying to grant his request. The Régie refers to a book on doctrine: "A party may request the revocation of a judgment in the following cases according to a certain jurisprudence:

1. Where, since the judgment, evidence was discovered and it appears:

a) that if it had been made in time, the decision would probably have been different;

b) it was not known, either to the party or to his attorney or agent; and

c) it could not, with all reasonable diligence, have been discovered in time."⁽²⁾

The Régie also cites another author on doctrine who expresses himself on the discovery of new evidence:

7. The discovery of new evidence (...)

This paragraph should not be revoked by a party that wants to rebuild its evidence, call a witness telling that he was wrong, that he clarified his request already made or to have an expert on an issue already discussed."⁽³⁾

Conclusion

According to the Régie du logement the tenant can not complete his evidence by producing an expert report:

"The tenant has not demonstrated that he was unable to attend or provide such evidence, by surprise, fraud or other cause considered sufficient, since it did not exist at the time of the hearing and because it was at his request after the hearing that it was crafted. In addition, this evidence could have been made up before the hearing if, as he claims, he maintains that his dwelling has been in poor condition since July 2013."⁽⁴⁾

The Court rejected the request for revocation and maintained the decision rendered to terminate the lease and rent collection.

¹ Entreprises Royer Pilon Inc. v. Atlantis Real Estate Co. (1980) AC - 218

² Summary of Civil Procedure of Quebec. Ferland, Denis and Energy, Benoit. Editions Yvon Blais, 2003, p. 12-14

³ Means to appeal against judgments. 2nd edition, Carsnell, 1991, p. 52-53.

⁴ Tietoolman v. 9107-2512 Québec Inc. R.L. Claim 136 08 08, 19 December 2013, p. 3.

VAPORE

Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...



Nettoyeur-vapeur écologique professionnel

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



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




Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

<ul style="list-style-type: none"> • 4320, Route 132 Ste-Catherine (Québec) J5C 1V9 • 147, boul. de la Seigneurie Blainville (Québec) J7C 4N3 • 226, 25^e avenue St-Eustache (Québec) J7P 4Z8 	<ul style="list-style-type: none"> • 215, rue Brébeuf Beloeil (Québec) J3G 4V8 • 901, rue Principale St-Amable (Québec) J0L 1N0 • 16 775, Saint-Louis St-Hyacinthe (Québec) J2T 3G4 	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

Me Annie Lapointe

Maintaining proper temperature in a dwelling is essential and can jeopardize the habitable condition of a home if it is not well managed. Several municipal bylaws deal with minimum housing heat. Responsibility for maintaining this temperature falls to the person who is, under the lease, responsible for heating the dwelling.

One often finds, in municipal clean-

insufficient when used alone, and still cause pipes to freeze. It is his duty to use the leased property with prudence and diligence.

Thus, in a judgment⁽¹⁾, one refers to the obligation of the tenant not to create a situation that jeopardizes the integrity

Responsibility for the heating

liness and maintenance of housing regulations, the following general rules, which are applied in the judgments of the Régie du logement across Quebec: the heating system must allow the occupant to maintain, in the living areas, a minimum temperature of 21 degrees Celsius. This temperature is measured at the center of every living space at a height of one meter above the floor level. Some regulations also provide that it may not reach this temperature in extreme cold, but for a short period without reaching an unreasonable level.

One notices several judgments concerning the failure of landlords for whom heating is included in the lease to provide adequate temperature.

The tenant also has the corollary obligation to ensure adequate temperature to avoid causing damage to the unit if the heating costs are paid by him. However, it is up to the owner to provide adequate facilities and in good working order for this temperature to be reached.

The owner who realizes that the heating system is not used correctly, i.e. unused in winter, could apply for an order from the Régie du logement to force the tenant to use the heating system provided.

Sometimes tenants use small extra devices for heating, which may be

of the housing or the building. Therefore, the judge cites authors Lamontagne and Larochelle⁽²⁾ concerning the obligation of prevention: "For instance, adequately heating places to avoid frozen pipes, ensuring some surveillance of the property during an extended absence, making normal use of the property, seeing to it that one follows the maintenance program of the manufacturer are as many cases where the duty of prudence and diligence on the part of the tenant is applicable."

Although the use of auxiliary heating devices may allow them to save in heating costs, tenants are required to primarily use the system in place installed to provide for heating.

Thus, it is mentioned in the same decision that: "If the legislator requires a landlord to equip each housing with a heating system to maintain ambient air at 21°C when

the outside temperature is below 28°C this is not only done for the comfort of the occupants but also for the protection of the building."

A tenant who fails then to use the adequate heating facilities put at his disposal, or who goes on vacation while completely closing the heating or reducing it in such a way

that it causes frozen pipes or breakage thereof could be liable for damages caused by his negligence.

⁽¹⁾ 31 091 208 032 G 2010 QCRDL 2585
⁽²⁾ LAMONTAGNE D.-C. and B. LAROCHELLE, Duties of the tenant in Contract Law, Volume 1: The main contracts: sale, renting, the company and the mandate, 2000, at paragraph 573.

Need references?

Ask our customers!



The Personal was ranked "Highest in Customer Satisfaction among Auto Insurers in Quebec" in 2013 according to J.D. Power.

After a claim, **97%*** of our customers would recommend us to a friend for their auto insurance.

You will love our Personal touch

Exclusive group rates, customized coverage and an attentive team eager to help—that's also what the right fit is all about!

**Get your Personal quote
1-888-476-8737**

thepersonal.com/apq

The Personal refers to The Personal General Insurance Inc. The Personal received the highest numerical score among auto insurance providers in Quebec in the proprietary J.D. Power 2013 Canadian Auto Insurance Customer Satisfaction StudySM. Study based on 11,257 total responses measuring 12 providers in Quebec and measures consumer satisfaction with auto insurance providers. Proprietary study results are based on experiences and perceptions of consumers surveyed in February-March 2013. Your experiences may vary. Visit jdpower.com
*Source: Internal survey conducted by mail on customer satisfaction after a claim.

APQ QUEBEC LANDLORDS ASSOCIATION

thePersonal
Home, Auto and Business Group Insurer

The right fit.

AC
Avantages
Condo

Avantages Condo
vivre ensemble gérer au bénéfice de tous

