

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## NOS LOCATAIRES sont notre force communiquons efficacement



*Martin A. Messier*



Les locataires sont notre force. Si les fondations de notre immeuble sont solides et notre immeuble bien entretenu tout va bien. Si nos locataires sont des gens heureux qui respectent leurs obligations tout va pour le mieux.

Dans tous les marchés nous voyons les entreprises qui répondent à leurs clientèle de façon diligente, qui suivent de près l'évolution du marché afin de maintenir leur offre intéressante dans le marché. Les propriétaires font bien souvent piètre figure dans ce domaine.

Nos locataires sont notre actif le plus important: il faut apporter une considération toute particulière. Un premier conseil, remplacer le mot locataire par client dans votre esprit. Ensuite, considérez le fait qu'il est client dans votre entreprise et que chaque mois il vous paie plusieurs centaines de dollars.

Évidemment, il y a des mauvais clients, des clients indésirables, et pour cela il vous faut bien évaluer l'offre d'un candidat à la location d'un logement. Une fois acceptée cependant, cette offre prend la forme d'un bail entre vous et votre nouveau client.

*Suite à la page 4*

## LES LOCATAIRES SONT CONDAMNÉS À 45000\$ POUR AVOIR NUI À LA VENTE D'UN IMMEUBLE



### *Me Robert Soucy*

Les demandeurs, propriétaires d'un immeuble, réclament des dommages-intérêts à d'anciens locataires qui par leurs gestes fautifs, en ont retardé la vente.

Les défendeurs, les locataires demandent d'être informés si les propriétaires décident de mettre l'immeuble en vente; ils souhaiteraient peut-être s'en porter acquéreur.

À l'automne 2009 et après avoir

consulté un évaluateur, les demandeurs offrent aux locataires d'acheter l'immeuble pour 339 000\$. Après avoir consulté un agent d'immeuble, les locataires offrent 227 500\$. Les parties ne s'entendent pas sur le prix et la location de l'immeuble aux locataires se poursuit.

#### Les faits

L'immeuble résidentiel appartenait au père de M. Sheward depuis 1948. À son décès, le père lègue l'immeuble en partie égales à ses deux enfants,

M. Gordon Sheward et sa sœur, mais en laisse l'usufruit à sa conjointe sa vie durant. La conjointe décède et l'usufruit se termine. M. Gordon Sheward et sa sœur reprennent la gestion de l'immeuble.

En décembre 2009, la sœur de M. Sheward décède et Wendy, la fille de M. Sheward devient la liquidatrice. Les défendeurs paient leur loyer à M. Sheward et font affaires avec lui lorsque l'immeuble a besoin d'entretien.

*Suite à la page 18*

Poste-Publication convention 40020616



ÉVICTION D'UN LOCATAIRE



FORMULAIRE DE VÉRIFICATION DU DÉTECTEUR DE FUMÉE



ASSURANCE



LA RÉCUPÉRATION FISCALE



PROBLÉMATIQUE DES PUNAISES

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



Me Lapointe

## ÉVICTION D'UN LOCATAIRE se faire justice soi-même peut vous coûter cher

EVICITION OF A TENANT: DOING JUSTICE YOURSELF CAN COST YOU A LOT!

**L**es déménagements arrivent à grand pas. De nouveaux locataires arrivent et vous craignez que les premiers restent. Ou encore votre locataire ne paie pas, vous voulez qu'il quitte. Rappelons-nous que nous ne pouvons nous faire justice nous-même!

Souvent les propriétaires sont déçus de savoir que sauf entente, ils devront ouvrir un dossier à la Régie du logement pour obtenir la résiliation du bail et/ou l'éviction du locataire logement. En effet, même lors d'une entente de résiliation de bail dûment signée ou d'un avis de non-renouvellement, un propriétaire ne peut évincer un locataire par lui-même en changeant les serrures et en le mettant à la rue. En effet, la Charte des droits et libertés de la personne prévoit clairement que toute personne a droit au respect de sa vie privée, à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens et finalement que la demeure est inviolable. Il existe une procédure à la Régie du logement si le locataire reste sur les lieux : il faut demander l'éviction des occupants sans droit.

En effet, je le répète, on ne peut se faire justice soi-même. L'arrêt suivant est un exemple concret de plusieurs éléments interdits par la loi. Dans une récente affaire<sup>1</sup>, un locataire demande près de 20 000\$ de dommages au propriétaire:

Selon le jugement, lors d'une perte d'emploi, un locataire informe sa propriétaire qu'il aura des difficultés de paiement. Quelques mois plus tard, il constate qu'on a changé les serrures et qu'on a coupé les fils électriques de la télévision et du téléphone. Il reçoit ensuite la visite de la propriétaire qui

### Nous ne pouvons nous faire justice nous-même!

l'informe que ses biens seront jetés à la neige s'il n'acquittait pas les loyers dus. Chose dite, chose faite, le locataire se rend compte au mois de janvier que tous ses biens ont été lancés du 2e étage dans la neige, dont plusieurs ont été endommagés. Selon le jugement, il réclame alors 12 296\$ pour la perte de ses biens meubles, 2 000\$ pour résiliation unilatérale du bail drastique et illégale et également 5 000\$ pour l'atteinte à sa vie privée et la pénétration illégale dans le domicile.

Dans cette affaire, les propriétaires allèguent pour leur part qu'il y avait une entente de résiliation de bail, que le locataire avait dit qu'il quitterait et qu'il leur devait une somme de 1 555\$.

De plus, le jugement précise que certains effets du locataire sont restés au même endroit au sol pendant deux mois. Par contre, dans ce jugement les photos démontraient que les biens jetés du deuxième étage étaient brisés ou déchirés par la chute. Certains biens auraient aussi été volés.

Le locataire s'est retrouvé sans logement, mais aussi dépourvu de ses meubles et de ses différents biens.

Le juge a donné droit à des dommages punitifs dû au comportement jugé inadmissible de la locatrice. En effet, le juge indique que «La faute de la défenderesse en tant que locateur d'un logement

peut difficilement être plus grave lorsqu'elle change les serrures d'un logement et qu'elle expulse le locataire en disposant de ses effets mobiliers sans droit.»

Le propriétaire a alors été condamné à payer au locataire une somme de 12 000\$.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>) *Danis c. Beauchemin (R.D.L. 2013-01-31)*

\*\*\*

Moving day is just around the corner! New tenants arrive and you are worried that those who were there will remain. Or when your tenant does

not pay, you want him to leave. Let us remember that we cannot do justice ourselves!

Often the landlords are disappointed to know that, unless there is an agreement, they will have to open a case at the Régie du logement in order to obtain the termination of the lease and/or the eviction of the tenant from the housing. Indeed, even during a termination agreement of a duly signed lease or a notice of non-renewal, a landlord cannot evict a tenant himself by changing the locks and putting him/her in the street. Indeed, the Charter of Rights and Freedoms clearly stipulates that everyone has the right to respect for his private life, the peaceful enjoyment and free disposition of his property and, finally, that the home is inviolable. There is a procedure at the Régie du logement, if the tenant remains on the premises, which is that we must seek the eviction of squatters. Indeed, as I said, we can not do justice ourselves. The following decision is a concrete example of multiple elements prohibited by law. In a recent case<sup>1</sup>, a tenant claims nearly \$20 000 in damages from the owner.

According to the judgment, at a job loss, a tenant notifies his landlady that he would have payment difficulties. A few months later, he notices that the door locks had been changed and that the electric wiring of television and telephone had been cut.

*Continued next page*

*Continued from previous page*

He then receives a visit from the landlady who informs him that his property will be thrown out in the snow if he did not pay the rent due. No sooner said than done, the tenant realizes in January that all his possessions were thrown from the 2nd floor into the snow, many of which were damaged. According to the judgment, he then claims \$12,296 for loss of his movable property, \$2000 for drastic and illegal unilateral termination of the lease and also \$5 000 for the infringement of his privacy and unlawful entry into his home.

In this case, the owners allege on their part that there was an agreement to terminate the lease, and that the tenant had said that he would leave and that he owed them a sum of \$1,555.

In addition, the judgment details that some effects of the tenant remained in the same place on the ground for two months. However, in this judgment the photos showed that the goods thrown out from the second floor were broken or torn by the fall.



Some goods had also been stolen.

The tenant was left without housing, but also stripped of his furniture and his various assets.

The Judge granted the right to punitive damages due to behaviour

deemed unacceptable on the part of the landlady. Indeed, the Judge stated that: "The fault of the defendant as lessor of a dwelling can hardly be more serious when she changes the locks of a housing and expels the tenant while

dealing with his household effects illegally."

The landlady was then sentenced to pay the tenant a sum of \$ 12,000.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> *Danis v. Beauchemin (R.D.L. 2013-01-31)*

FINANCIÈRE  
**FIRST NATIONAL**  
SEC



Justin Salomon  
Analyste senior  
Hypothèques commerciales

## Votre solution au Québec pour tous vos besoins en financement immobilier

Après avoir analysé votre situation, j'élabore une solution sur mesure qui décrit la stratégie de prêt, la durée souhaitée et le meilleur taux offert.

Étant spécialiste du financement hypothécaire, je peux anticiper et surmonter les difficultés majeures susceptibles de survenir en cours de projet en plus de vous offrir un service professionnel et des conseils d'expert de façon continue.

Pour plus de renseignements, n'hésitez pas à communiquer avec moi dès aujourd'hui.

Justin Salomon, Analyste senior, Hypothèques commerciales  
Tél : 1.800.465.0039 x2460 C : justin.salomon@firstnational.ca firstnational.ca/fr

*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  
3497, Hochelaga, Montréal, Qc H1L 2M1

**À votre service depuis 1931**

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

Pourquoi changer vos fenêtres ?  
**ÉPARGNEZ 40% ou plus** en remettant vos fenêtres à neuf.

Why change your windows ?  
**SAVE 40% or more** in reconditioning your windows.

**Solutions pour FENÊTRES**

**basco** WINDOWS solutions

Licence RBO  
5590-6192-01

10% de rabais pour les membres de l'APQ  
10% discount for members of the APQ

**514.806.2423**  
**1.888.668.0880**  
www.desembuage.com

Protection solaire  
Solar protection

Changement de vitres thermos  
Thermos windows change

Calfeutrage / Caulking

Mécanisme de fenêtres  
Window mechanism

Désembuage / Deffoging



# OUR TENANTS ARE OUR STRENGTH LET US COMMUNICATE EFFICIENTLY



**T**he tenants are our strength. If the foundations of our building are solid and our building is well maintained all is well. If our tenants are happy people who meet their obligations everything is all right.

In all markets we see companies that meet their customers with due diligence, and that closely follow market developments in order to maintain their attractive offer in the market. The owners quite often perform poorly in this area.

Of course, there are bad customers, undesirable clients, and for that you must well evaluate the offer of a candidate for the renting of a dwelling. Once accepted, however, this offer takes the form of a lease between you and your new client. Good communication is important to foster a healthy relationship. Adequate information is also important. Often conflicts are caused by erroneous beliefs on the part of our

clients as well as the owners of revenue-generating buildings.

With our newspaper and our training sessions you can improve your knowledge, all of it helping to reduce conflicts that would otherwise have been rooted in erroneous beliefs.

We now propose to you to offer your customers a source of information to enable them to acquire, they also, pieces of information that allow to avoid more conflicts.

**You can invite your tenants to sign up for our newsletter "Le Locataire-The Tenant" as of now at [www.lelocataire.ca](http://www.lelocataire.ca)**

Suite de la page couverture

parfaire vos connaissances, le tout contribuant à limiter des conflits qui aurait autrement pris source dans des croyances erronées.

Nous vous rappelons que vous pouvez offrir à vos clients une source d'information pour leur permettre d'acquérir, eux aussi, des éléments d'information qui permettront d'éviter plusieurs conflits.

**Vous pouvez inviter vos locataires à s'inscrire à notre bulletin d'information Le Locataire dès maintenant à [www.lelocataire.ca](http://www.lelocataire.ca)**

## NOS LOCATAIRES SONT NOTRE FORCE communiquons efficacement

De bonne communications sont importantes afin de favoriser une relation saine. Une information adéquate est également importante. Souvent les conflits sont provoqués par des croyances erronées tant de nos clients que des propriétaires d'immeubles à revenus.

Par notre journal et nos séances de formation il vous est possible de

**LE PROPRIÉTAIRE**  
10720, St-Laurent, Montréal  
(Qc) H3L 2P7  
Tél.: (514) 394-7848  
Fax: (514) 382-9676  
[www.apq.org](http://www.apq.org)

Volume 29, numéro 6  
Juin 2013

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

**Graphiste**  
Alice Dornoy

**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

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

## FORMULAIRE DE VÉRIFICATION DU DÉTECTEUR DE FUMÉE

### Identification du locataire

Nom, Prénom   
Numéro de téléphone

### Identification du propriétaire

Nom, Prénom   
Numéro de téléphone

### Identification du logement

Adresse   
Type de détecteur de fumée  À pile  Électrique

### Vérifications à effectuer par le propriétaire:

#### 1. Vérifier si les batteries sont fonctionnelles

Vérifier l'état général des batteries : si la pile fuit ou ses bornes sont corrodées, il faut la changer.

Est-il nécessaire de changer la pile? Oui  Non   
Si oui, la pile a-t-elle été changée? Oui  Non

Tenir appuyé le bouton d'essai du détecteur de fumée pendant quelques secondes. Si la batterie est fonctionnelle, le détecteur de fumée enverra un signal sonore. Dans le cas contraire, il est important de changer la pile. Attention : s'il y a un signal mais qu'il est intermittent, il faut changer la pile.

Est-il nécessaire de changer la pile? Oui  Non   
Si oui, la pile a-t-elle été changée? Oui  Non

**Attention:** ne jamais changer la pile pour une pile rechargeable, à l'exception du cas où le fabricant du détecteur le recommande. Il est préférable d'installer une pile à longue durée, par exemple, une pile au lithium.

#### 2. Vérifier si le détecteur de fumée est fonctionnel

Vérifier l'état général du détecteur de fumée:

Si la date de fabrication remonte à 10 ans ou plus, il faut changer le détecteur de fumée. Si le détecteur est endommagé ou peinturé, il faut le changer.

Est-il nécessaire de changer le détecteur de fumée? Oui  Non   
Si oui, le détecteur de fumée a-t-il été changé? Oui  Non

Si le détecteur de fumée est fonctionnel, le détecteur de fumée enverra un signal sonore. Dans le cas contraire, il est important de changer le détecteur de fumée.

Est-il nécessaire de changer le détecteur de fumée? Oui  Non   
Si oui, le détecteur de fumée a-t-il été changé? Oui  Non

#### Installation d'un nouveau détecteur de fumée:

- L'appareil au plafond doit se situer à un minimum de 10 cm (4 po) du mur. L'appareil au mur doit se situer à une distance de 10 à 30 cm (4 à 12 po) du plafond.
- L'appareil doit se situer à une distance de 100 cm (40 po) d'un climatiseur, d'un ventilateur, d'une prise ou d'un retour d'air.
- Il doit y avoir le moins d'obstruction possible entre l'appareil et une possible trajectoire de fumée.

À l'installation, ces vérifications ont été respectées? Oui  Non

Je, soussigné(e), certifie que le propriétaire ou son représentant a effectué les vérifications décrites ci-dessus au détecteur de fumée installé à l'intérieur de mon logement. Je confirme également qu'un nouveau détecteur de fumée a été installé pour remplacer celui défectueux et/ou une nouvelle batterie pour remplacer celle défectueuse, le cas échéant.

Signature du propriétaire \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_ Signature du locataire \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_



Me Lebeau

## CHANGEMENTS POSSIBLES À LA COPROPRIÉTÉ À L'HORIZON (suite)

### LES ASSURANCES

**S**

uite aux consultations publiques tenues aux mois de mars, avril et mai 2012, auxquelles nous avons déposé un mémoire écrit et avons fait

des représentations, le 7 novembre dernier le Comité consultatif sur la copropriété a déposé son rapport auprès du Ministre de la justice, Monsieur Bertrand St-Arnaud et au Conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec.

En plus de présenter un survol des renseignements recueillis lors de ces consultations publiques, ce rapport contient des recommandations de modifications législatives visant la copropriété divisée au Québec, lesquelles seront étudiées par le Ministre de la justice et donneront possiblement lieu

à des modifications législatives touchant la copropriété.

Dans le présent article nous parlons des recommandations visant les assurances en copropriété.

Selon le rapport du Comité consultatif sur la copropriété, ce dernier a constaté lors des audiences publiques un besoin que de l'information et de la formation soient diffusées aux courtiers d'assurance, administrateurs et gestionnaires de syndicats, relativement à l'assurance en copropriété, et spécialement sur l'importance de bien évaluer l'immeuble à sa valeur à neuf et de souscrire une assurance suffisante selon les prescriptions de l'article 1073 C.c.Q.

Toujours à ce sujet, le Comité a remarqué qu'il arrive fréquemment en pratique que les assurances souscrites par le syndicat le soient pour une valeur assurable inférieure à la valeur réelle de l'immeuble. Le Comité a souligné que ceci est notamment dû au

### LES SYNDICATS N'ONT PAS RECOURS À UN ÉVALUATEUR AGRÉÉ POUR DÉTERMINER LE MONTANT D'ASSURANCE

fait que les syndicats n'ont pas recours à un évaluateur agréé pour déterminer le montant d'assurance. Une évaluation périodique devrait être imposée afin qu'il y ait une véritable adéquation entre la valeur de l'immeuble et valeur indiquée au contrat d'assurance.

Le Comité est d'avis, qu'en cas de sinistre majeur affectant l'immeuble,

il ne doit pas y avoir une part de celui-ci qui demeure à la charge des copropriétaires en raison d'une insuffisance de montant de la couverture, car ceci pourrait conduire à l'impossibilité de reconstruire l'immeuble, faute de fonds disponibles, sinon à des difficultés pratiques importantes pour les copropriétaires qui se verront dans l'obligation

d'obtenir un financement personnel pour combler l'écart. À ce sujet, le Comité a fait la recommandation que cette évaluation périodique soit faite au plus à tous les cinq ans, ou plus fréquemment si le syndicat le souhaite, le tout sans distinguer la taille de l'immeuble, ni le type de copropriété. Il a également été souligné que les coûts de construction augmentent constamment et qu'il est donc pertinent de procéder à cette évaluation de façon régulière.

Nous tenons à vous souligner que toutes les recommandations de ce comité devront être étudiées en détail

par le Ministre de la justice du Québec, et si elles sont retenues, devront suivre le chemin habituel de toute modification d'une loi avant de recevoir l'assentiment final de l'Assemblée nationale pour qu'elles entrent en vigueur.

Nous vous remercions dans un prochain article au sujet de d'autres recommandations que nous jugeons d'importance pour la copropriété.

Dans l'intervalle, nous vous invitons à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier pour toute question à ce sujet. ☑

**Solutions RESURFAÇAGE**  
RBQ 5609-8841-01  
ÉCONOMISEZ 40% sur la restauration de vos armoires et évitez les frais de plomberie et d'électricité  
Ex. 4,000 \$ - Neuve / 2,500 \$ Resurfaçage  
CRÉATIONS GAËTAN - 514.838.6564  
ESTIMATION GRATUITE

**groupe MIRO** 50 ans  
Le multiservice après sinistre inc.  
Urgence 24/7  
Dégât d'eau, feu, etc.  
Nettoyage bâtiment  
Nettoyage vêtements  
Entreposage  
Construction  
Services spécialisés  
450.468.2033  
1.800.267.2033  
R.B.Q. : 8262-9981-05  
groupemiro.com

**LOUE-FROID**  
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

## POSSIBLE CHANGES TO CO-OWNERSHIP ON THE HORIZON (cont'd) INSURANCE

Me Kevin Lebeau

Following public consultations held in March, April and May 2012, at which we filed a written submission and have made representations, the Advisory Committee on co-ownership submitted its report on 7 November to the Minister of Justice, Mr. Bertrand St-Arnaud, and to the Board of Directors of the Chamber of Notaries of Quebec.

In addition to presenting an overview of the information gathered during these public consultations this report contains recommendations for legislative changes to divided co-ownership in Quebec which will be considered by the Minister of Justice and will possibly give rise to legislative changes affecting co-ownership.

In this article we will discuss recommendations for condominium

insurance.

According to the report of the Advisory Committee on co-ownership, the latter has found, during the public hearings, a need for information and training to be disseminated to insurance brokers, directors and managers of syndicates in connection with condominium insurance and especially on the importance of a proper evaluation of the building to its new value and cover it with appropriate insurance as required by Section 1073 C.c.Q.

Also in this regard, the Committee noted that it is frequently common practice that the insurance underwritten by the syndicate is of an insurable value which is lower than the actual value of the property. The Committee stressed that this is partly due to the fact that the syndicates do not use a licensed appraiser to determine the

amount of insurance. A periodic assessment should be imposed so that there is a real balance between the value of the property and the value specified in the insurance contract.

The Committee is of the opinion, that in case of a major disaster affecting the building, there should not be a part of it which remains the responsibility of the owners due to an insufficient amount of coverage, because this could lead to the inability to reconstruct the building, because of lack of funds available, or because of significant practical difficulties for the owners who will be obliged to obtain personal financing to fill the gap.

In this regard, the Committee made the recommendation that this periodic evaluation should be done, at the most, every five years, or more frequently if the syndicate wishes so, all of it with-

out distinguishing the size of the building, or the type of co-ownership. It was also noted that construction costs are constantly increasing and that it is therefore appropriate to make this assessment on a regular basis.

We want to emphasize that all the recommendations of this committee will have to be studied in detail by the Minister of Justice of Quebec, and if selected, they will have to follow the usual path of any change in law before receiving final approval of the National Assembly for them to take effect.

We will come back to you in a future article about other recommendations that we consider important for co-ownership.

In the meantime, we invite you to contact our team of lawyers specialized in real-estate law for any question about this subject. ☑

**Avantages Condo**  
vivre ensemble gérer au bénéfice de tous  
1 877 731 8647  
www.avantagescondo.com info@avantagescondo.com

**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 - Dammage Insurance Broker  
750, 16<sup>ème</sup> Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7  
Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009  
Cell. : (514) 996-1591  
Courriel - e-mail : paa001@videotron.ca

## collaboration spéciale

Il y a des avantages au troisième âge. En effet, le gouvernement fédéral vous réserve diverses prestations et crédits d'impôt. Ce qui est moins avantageux, c'est que ces prestations sont subordonnées au revenu, ce qui peut entraîner une récupération des prestations de la Sécurité de la vieillesse (SV) et du crédit en raison de l'âge.

Le Programme de la sécurité de la vieillesse verse une pension mensuelle à la plupart des Canadiens de 65 ans et plus. Vous devrez remettre au fisc 15 % du montant par lequel votre revenu net de 2012, qui comprend les prestations de la SV, dépasse 69 562 \$. Lorsque votre revenu net atteint 112 966 \$, la totalité de vos prestations de la SV sont récupérées.

Le crédit en raison de l'âge est un crédit d'impôt non remboursable accordé aux Canadiens de 65 ans et plus. Pour 2012, le maximum que vous pouvez demander

## ÉVITEZ LA RÉCUPÉRATION FISCALE

au titre de ce crédit est 6 720 \$. Ce montant est réduit de 15 % de votre revenu imposable net qui dépasse 33 884 \$ et il disparaît complètement si votre revenu imposable atteint 78 684 \$.

Vous pouvez éviter la récupération de la SV et du crédit en raison de l'âge en veillant à ce que votre revenu imposable ne dépasse pas le montant nécessaire pour subvenir à vos besoins. Voici quelques stratégies pour y parvenir :

- Fractionnement du revenu de retraite Si votre conjoint gagne moins que vous, vous pouvez lui allouer jusqu'à 50 % de votre « revenu de pension admissible », lequel comprend les versements d'un régime de pension agréé (sans égard à votre âge) ou d'un FERR (dès que vous atteignez 65 ans), ce qui devrait réduire l'imposition globale de votre

famille et limiter les récupérations.

- Autres stratégies de fractionnement du revenu Vous pouvez donner ou prêter des éléments d'actif à votre conjoint à des fins de placement, cotiser à un REER de conjoint (si votre conjoint n'a pas atteint l'âge de 71 ans), et décider qui devrait payer les dépenses courantes et qui devrait investir.

- Retirez le minimum de votre FERR Les retraits d'un FERR étant entièrement imposables, vous avez intérêt à ne retirer que le minimum chaque année. Si votre conjoint est plus jeune que vous, établissez vos retraits en fonction de son âge pour réduire le montant de votre retrait minimum.



**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

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

- Cotisez à un CELI Le revenu de placement tiré d'un compte d'épargne libre d'impôt (CELI) est exonéré d'impôt. Comme les retraits d'un CELI ne sont pas imposables, ils ne sont pas assujettis aux clauses de récupération.

Suite à la page 19



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 invente à tout ce qu'il faut pour répondre à toute exigence, qu'il s'agisse d'une question de temps, de budget, d'esthétique ou d'efficacité.

**UNION**  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

**UNION**

Comptoir commercial  
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

# BÉTONEL

Dulux

## 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



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

RechercheDeLogement est un site d'annonces classées en immobilier.

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

En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles. En vous inscrivant comme membre vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.



**UNE OFFRE EXCLUSIVE AUX PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS\***

Le thermostat électronique  
 • confort pour vos locataires  
 • valeur ajoutée pour vos logements



**10\$**

L'UNITÉ INSTALLÉE PAR UN MAÎTRE ÉLECTRICIEN\*\*

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

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



**Ce programme prend fin le 31 décembre 2013. Hâtez-vous !**

**APH CABINETS**

Le manufacturier d'armoires de cuisines, de salles de bain et de meubles commerciaux

Les spécialistes pour les armoires et comptoirs de cuisine pour les immeubles locatifs  
**MEILLEUR PRIX GARANTI !**

857, Notre-Dame  
 St-Chrysostome, Québec J0S 1R0  
 450-826-0044 • 514-886-7574  
 mhaphcabinets@gmail.com • www.aphcabinets.com



**www.BoitesetCamion.com**  
 POUR TROUVER TOUTE L'INFORMATION PERTINENTE!

À la fin d'un bail, à la signature d'un nouveau bail, à l'achat d'un appartement en copropriété, ou au moment de décider quel déménageur choisir, tous les locataires, propriétaires et nouveaux acheteurs se posent des questions:

Comment prévoir les déménagements et emménagements?  
 Quels sont les règlements d'immeuble?  
 Quels frais dois-je ajouter à mon budget?

Guide auprès des propriétaires de logements locatifs,



auprès des locataires,



mais aussi auprès des copropriétaires



Pour votre assurance entreprise, mieux vaut être à la bonne place.



La Personnelle offre aux propriétaires d'immeubles résidentiels locatifs une assurance adaptée à leurs besoins.

Bénéficiez de protections pouvant couvrir, entre autres :  
 - la perte de revenus à la suite d'un sinistre couvert incluant la perte des loyers durant les réparations ;  
 - les frais de modification ou de remplacement des serrures du bâtiment situé sur les lieux assurés, en cas de vol ou de perte des clés.

**15 ans** de partenariat!  
**OBTENEZ VOS TARIFS DE GROUPE EXCLUSIFS**  
**1 800 268-3063**  
[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)

La Personnelle, la bonne combinaison pour tous vos besoins en assurances auto et habitation.



Une variété de tarifs pour alléger votre budget.

**OBTENEZ VOS TARIFS DE GROUPE EXCLUSIFS**  
**1 888 476-8737**  
[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)

Certaines conditions s'appliquent. La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc.



**suivre mes appels.com**

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             | Québec          |
| UJest-Island           | Vaudreuil       |
| Mascouche              | St-Jérôme       |
| Drummondville          | Trois-Rivières  |
| Ouverture 1er Juillet! | Gatineau        |
| Terrebonne             | Chicoutimi      |
| Laval                  | Saint-Hyacinthe |
| Brossard               | Granby          |
| Anjou                  | Sherbrooke      |



Pour plus d'information visitez : [www.baindepot.com](http://www.baindepot.com) **BainDépôt.**

## CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Agence de location
3. Alarme incendie
4. Analyse de sol
5. Annonces de location
6. Appareils ménagers
7. Armoires de cuisine
8. Asphalte
9. Assurances
10. Avocats
11. Baignoires
12. Balcon
13. Béton
14. Chauffe-eau
15. Chauffage Climatisation Gaz
16. Comptabilité et Gestion
17. Conduit de sècheuse
18. Construction Rénovation
19. Courtiers immobiliers
20. Couvreurs
21. Décontamination
22. Déménagement
23. Détective privé
24. Drainage
25. Électricité
26. Entretien
27. Évaluateurs
28. Exterminateur
29. Génératrice (entretien)
30. Gestion d'appels
31. Gestion Immobilière
32. Huissiers de justice
33. Hypothèque
34. Impôts fiscalité
35. Informatique
36. Insonorisation
37. Inspecteurs Bâtiments
38. Maçonnerie
39. Nettoyage et entretien
40. Peinture
41. Pelouse
42. Plancher
43. Plomberie
44. Portes et fenêtres
45. Produits nettoyants
46. Sécurité
47. Serrurier
48. Traitement des eaux
- 49.. 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 Génereux**

Agent immobilier affilié  
Via Capitale du Mont-Royal  
Tél.: (514) 699-9095  
claudya.genereux@gmail.com  
www.claudyagenereux.com

- Service de location d'appartements/pro-priétés
- Banque de locataires
- Publicité et affichages dans divers médias
- Disponible 7 jours sur 7
- Prise en charge complète, de l'affichage à l'enquête de crédit, jusqu'à la signature du bail

CLAUDYA GÉNÈREUX, UN ENGAGEMENT ENTIER, POUR VOTRE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT! 514-699-9095

**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)

3

## ALARME INCENDIE

**Sécutrol inc.**

Franck Zittel, directeur département des inspections  
Tél.: (450) 668-1684  
Autre : (514) 990-0699  
fzittel@secutrol.com  
www.secutrol.com

- Inspection ULC-S536
- Caméra
- Alarme incendie
- Sécurité incendie
- Service 24h

4

## 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

5

## 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.

## 6 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

## 7 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

8

## ASPHALTE

**Les Entreprises Giuseppe**

Dimaria &amp; Fils Inc

Depuis 1956

Tél.: (514) 276-1892

Cell.: (514) 497-5970

Télec. (514) 276-3264

gfsdimaria@giuseppedimariaetfils.com

6575 Durocher, Montréal, QC, H2V 3Z4

ASPHALTE, BETON, PUISARD

NEUF ET REPARATION

- Stationnement extérieur et entrée privée
- Stationnement intérieur
- Pavage d'asphalte urgence hiver
- Bâtiments multi-étages et Condos
- « Service personnalisé et travail soigné »
- LICENCE RBQ : 2235-5358-78

9

## 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

10

## 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.

11

## BAIGNOIRES

**Bain Magique St-Jean**

Tél.: 450-347-7687

Sans frais: 800-463-7687

www.bainmagique.com

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

Escomptes aux membres de L'APQ

**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

12

## BALCON (rampes et escaliers)

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

**Structures Métalliques Breton Inc**

Contact : Sébastien Breton

Tél.: (514) 299-1470

- Soudure mobile
- Métaux ouverts
- Aluminium
- Fibre de verre
- Restauration de fer forgé
- Licence RBQ : 5606-6525-01

13

## BÉTON

**Béton E.P.**

Tél.: (450) 776-1428

Sans frais : 1-877-776-1428

Courriel : info@betonep.com

www.betonep.com

- Partout au Québec
- Depuis 1996
- Balcon, Trottoir, Escalier, Patio, Cour, Piscine béton
- Enduit acrylique
- R.B.Q. 8342-2873-52

**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

**Soconex**

Tél.: (514) 385-0030

Sans frais: 1-877-Soconex

## 17 CONDUIT DE SÈCHEUSE

**Perfectair inc.**

Mathieu Pilon

Tel: (514) 512-7399

mpilon@nettoyageperfectair.com

- Chauffage central
- Fournaise et ventilateur
- Échangeur d'air
- Conduits de sècheuse

## 18 CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Calféutrage Général Rod Inc.**

Rodrigue Robidoux - Président

Tél.: (450-) 478-1634

Autre : (514) 591-9491

calféutragegeneral@bellnet.ca

- Calféutrage 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 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

**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 extérieurs
- 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

**RPG Rénovation**

résidentielle - commercial - industrielle

514 - 618 - 9925

rpgrenovation@gmail.com

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

## 19 COURTIER IMMOBILIERS

**Adam Spisak**

Courtier immobilier agréé

Sylvia Smolinska

Courtier immobilier

Groupe Sutton-Performer Inc.

Cell.: (514) 730-8800

aspisak@sutton.com

- Anglais - Français - Polonais - Grec
- Achat et vente
- Propriétés à revenus (multi-logements et plex)
- Maisons unifamiliales et condos

**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

**François Larose**

Multilogements Inc.

Expert Immobilier P.M.

François Larose, Courtier immobilier

Tél.: 514-233-1140

francoislarose@multilogements.com

www.multilogements.com

- Demande d'assistance APQ: www.multilogements.com/apq
- Achat, vente et gestion de multilogements
- Mise en marché dynamique (MLS, internet et autres)
- Liste d'acheteurs qualifiés
- Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière, Montérégie, Estrie, Mauricie
- Boni-APQ : crédit de 300\$ sur nouvelle transaction immobilière

**Immobilier Baron**

Agence immobilière

Mikael Kurkdjian

Courtier immobilier agréé

mkurkdjian@baronrealty.ca

www.immobilierbaron.ca

Tél.: (514) 932-9000

- Propriétés à revenus 10 logements et +
- Volume de + de 50 millions de ventes en multi-logements sur l'Île de Montréal
- Expérience, service, résultats

20

## 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

**Couvertures Montérégiennes**

Tél.: (450) 536-2121

Sans frais : 888-539-2121

Télec.: (450) 536-3038

- reception@couverturesmontereгиennes.com
- www.couvertures-montereгиennes.com
- Financement disponible
- Asphalte et Gravier
- Toits blancs TPO

- Bardeaux

- Membrane Elastomère
- Résidentiel Commercial Industriel
- RBQ : 8267-7782-13

**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

Gagnant du prix Cho

**22 DÉMÉNAGEMENT**

**Déménagements Laurentides**  
Tél.: (450) 979-2220  
Cell.: (514) 838-2481  
robert@demenagementlaurentides.ca  
francis@demenagementlaurentides.ca

- Déménagements résidentiels
- Commercial
- Personnes âgées

**23 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

**24 DRAINAGE**

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

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

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

**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!**

**RDS Électrique**  
9221-8817 Québec inc.

Tél.: (514) 759-4836  
Courriel : reason@videotron.ca

- Maître électricien
- Travaux en tout genre
- Panneau
- Entrée
- Chauffage et conversion de chauffage
- Licence RBQ 5612-8903
- Membre CMEQ

**26 ENTRETIEN**

**Ateliers G. Paquette inc**  
Tél.: (514) 381-7288  
 Succursale Montréal : 1-800-463-0119  
 Succursale Québec : 1-888-871-4043  
 www.ateliersgpaquette.com

- Réparation d'électroménagers de toutes marques
- Vente d'appareils neufs légèrement endommagés
- Service du manufacturier pour la plupart des marques
- Distribution de pièces de toutes marques

**27 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

**28 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 Platinium**  
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

**29 GÉNÉRATRICE**

**Lagden Équipements & Services**  
Ltte  
Tél.: (514) 333-8383 ext 223  
glenn@lagden.com  
www.lagden.com

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

**30 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

**31 GESTION IMMOBILIÈRE**

**Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)**  
Robert Beaulieu, président  
Tél.: (514) 895 0676  
robert@gia.ca  
Web: gia.ca

- Services: location; gestion & conseils
- Tranquillité et rendement assurés
- Court / long terme, Montréal, Ottawa
- 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

**Gestion Contempo**  
William Conte  
Tél.: (514) 336-1444  
Autre : (514) 359-5656  
gestioncontempo@bellnet.ca  
www.plateaualouer.ca

- Gestion professionnelle de vos immeubles résidentiels et commerciaux de 6 à 1000 logements
- Service de collecte, location, Régie du logement et toutes autres tâches de gestionnaire qualifié
- Service complet de location de vos propriétés avec permis de courtier immobilier agréé

**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 »

**Gestion immobilière Ges-Mar Inc.**  
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

**32 HUISSIERS DE JUSTICE**

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

Nous sommes là pour vous servir

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

**Philippe & Associés**  
Huissiers de justice  
T.: (450) 491-7575 F.: (450) 491-3418  
philippe@huissiersdejustice.ca

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

**33 HYPOTHÈQUE**

**HYPOTHECA ssm Inc.**  
Vicky Poulin  
Conseillère en prêt hypothécaire  
Tél.: (514) 754- TAUX (8289)  
Courriel : v.poulin@hypotheqa.ca  
www.vickypoulin.hypotheqa.ca

- Achat
- Renouvellement
- Refinancement
- Multi-logements

**34 IMPÔT FISCALITÉ**

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

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

**Noël Hémond**  
Planificateur financier, Pl. fin  
Groupe Investors  
Tél.: (514) 817-3483  
1-888-698-2889, poste 503  
noel.hemond@investorsgroup.com

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

**35 INFORMATIQUE**

**Hopem inc.**  
Montréal: (514) 493-9288  
Québec: (418) 658-0759  
Sans frais: 1-800-363-9049  
info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

**IRT Solutions Informatiques**  
Tél.: (514) 868-0411  
tpugliese@irts.ca

- Vente - Service
- Informatique
- Partenaire Dell Magex

**Magex technologies Inc.**  
Julien Gagnon, Directeur  
Sans frais : 866-886-2439 poste 38  
Autre : (819) 434-5142  
jgagnon@magextechnologies.com  
www.magextechnologies.com

- Logiciels de gestion immobilière
- Escompte de 10% aux membres APQ sur le logiciel

**36 INSONORISATION**

**Gicopro Inc**  
Scott Nagy, Propriétaire  
Tél: 1-888-720-1438  
Autre : (514) 991-9502  
Courriel : scott@gicopro.com  
www.gicopro.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

**37 INSPECTEURS BÂTIMENT**

**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.ciebq.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

**38 MAÇONNERIE**

**Britek Restauration**  
Tél.: (514) 886-9911  
britekrestauration@videotron.ca  
www.britekrestauration.com

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

**Maçonnerie BJM Inc**  
Bernabi Contreras  
Téléphone: (514) 963-2435  
b.c.masonry@live.ca

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

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

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

**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

**39 NETTOYAGE (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  
Autre : (514) 475-0235  
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

**40 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 et RBQ: 8311-9586-12
- Rabais spéciaux pour membres APQ

**41 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

**42 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
- Parquetierie

**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

**43 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%

**44 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

**45 PRODUITS NETTOYANTS**

**Produits Sanitaires SHG**  
Robert Prevost (Président)  
Tél.: (514) 771-2333

produitssanitaires-shg@videotron.ca  
www.produitssanitaires-shg.com

- Distribution de produits sanitaires
- Produits de nettoyage
- Équipement d'entretien
- Livraison gratuite
- 5% d'escompte aux membres APQ

**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

**CES Sani-Dépôt**  
Tél.: (514) 526-0496

Courriel : [sac.ces@sani-depot.ca](mailto:sac.ces@sani-depot.ca)  
[www.cesltee.com](http://www.cesltee.com)

- Grand choix de produits sanitaires
- Produits écologiques
- Vente d'aspirateurs et autres équipements d'entretien
- Produits de commodités et accessoires
- Livraison disponible
- 15% d'escompte aux membres APQ

46

SÉCURITÉ

**CTC Vidéo Inc.**

Tél.: (514) 727-0505

Sans frais: 1 888-837-0505

- Alarme intrusion
- Intercom
- Caméra de surveillance
- Caméra cachée

47

SERRURIER

**Groupe Sécurité Robillard Inc**  
91 Beaubien E., Montréal T.: 514-279-7317  
[commande@grouperobillard.com](mailto:commande@grouperobillard.com)

- Serrurier - service 24h sur 24
- Centre de service Medeco et Abloy
- Installation de camera de surveillance
- Intercom, système d'accès
- Installation et réparation de produits électronique
- Entretien et réparation de porte et cadrage d'acier

**Serrunik**

Sebastien Beausoleil

2636, rue Bélanger, Montréal  
514-776-8645

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

48

TRAITEMENT DES EAUX

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

49

VENTILATION

**Élément Air**

Tél.: (514) 262-4142

[elementair@videotron.ca](mailto:elementair@videotron.ca)  
[www.elementair.ca](http://www.elementair.ca)

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

## TENANTS ARE SENTENCED TO \$45,000 FOR HAVING IMPEDED THE SALE OF A BUILDING!

Me Robert Soucy

**T**he plaintiffs, owners of a building, claim damages from former tenants who, by their wrongful acts, have delayed the sale of the building.

The defendants, tenants, ask to be informed when the owners decide to put the building up for sale. They may perhaps wish to become its purchaser.

In the fall of 2009, and after consulting an appraiser, the plaintiffs offer to the tenants to buy the building for \$339,000. After consulting with a real-estate agent the tenants offer \$227,500. The parties do not agree on the price and the renting of the property to the tenants continues.

### The facts

The residential building belonged to the father of Mr. Sheward since 1948. At his death the father bequeathed the property in equal parts to his two children, Mr. Gordon Sheward and his sister, but leaves the usufruct of it to his partner during her lifetime. The spouse dies and the usufruct ends. Mr. Gordon Sheward and his sister take over the management of the building.

In December 2009, the sister of Mr. Sheward dies and Wendy, the daughter of Mr. Sheward becomes the liquidator. The defendants pay their rent to Mr. Sheward and do business with him while the building needs maintenance.

The owners reside in Alberta. The relationship with the tenants is difficult since their offer was refused. The building is not profitable: income from the rent is low and costs are high. The owners decided to sell.

On 12 November 2010, the owners entrust the sale to a broker who discusses the importance for a buyer to complete the sale before December 31, 2010, if he wants to regain possession of the property to live there. The price of \$ 339,000 is competitive and the broker is hopeful of selling at asking price.

### Difficulties for visits to the housing

On 12 November 2010, the broker leaves a message for the tenants notified of his mandate to sell and of the fact that he wants to meet them to organize visits. The message is left

in their voicemail. The tenants do not answer the broker. He leaves a new message on November 13 and then on November 14. Finally, on Novem-

documents when visitors are passing by in their office.

### First buyer

On 15 December 2010 a buyer is interested. He wants a second visit to show the house to his wife and son. He makes a verbal offer of \$ 315,000, conditional on an inspection. The broker tries to make arrangements with the tenants for the visit. On 16 December he leaves a message in the voicemail for organizing the visit on 17 December. He tries to

## THE BROKER WENT TO THE RESIDENCE AND FOUND THAT THE TENANTS WENT ON VACATION TO CUBA

ber 16, he drops a written message in their mailbox. On November 17, 2010, the tenants agree to meet the broker.

The visit is difficult.

The tenants oppose taking pictures and any open-house. They impose significant restrictions on visiting hours. They accept no day-visits at all, or during the weekend, despite the fact that the tenants are working from home.

During the visits, the tenant follows the visitors step by step, closes the lights even before the visitors have left the room. The wife of the tenant is aggressive and rude. One of the visitors tells the real-estate agent that it is out of the question for him to do business with such tenants.

The tenants claim that they are doing this to protect the confidentiality of their work papers. The Court concludes that this is just an excuse because it would be easy to store their

send the message by fax and he leaves a written message in the mailbox.

*Continued next page*

**À l'achat d'un voyage un escompte de 50%\* vous sera accordé.**

**RABAIS VACANCES.COM**  
[www.rabaisvacances.com](http://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](http://www.rabaisvacances.com/apq)

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

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL  
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

450 966-6166  
[info@couvertureslachenaie.com](mailto:info@couvertureslachenaie.com)

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

ESTIMATION GRATUITE!

**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](http://www.eco-pelouse.ca)  
1007 rue d'Upton, Lasalle (Québec) H8R 2V2  
Tél.: 514.761.5541 - Fax: 514.600.0767  
[info@eco-pelouse.ca](mailto:info@eco-pelouse.ca)

**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](http://www.portesnadeau.com)

GARAGE Experts  
Service 24h URGENCE  
RBO 1340 9727-08

*Continue from next page*

In the late afternoon of 16 December, the broker receives a message from the tenant that requires that, in the future, Mr. Sheward should be the one who must directly give notice and also that he should be present during the visits. In addition, for the first time, this tenant says that he ignores who is the agent of the owner. The tenants are well aware that the owners live in Alberta and that Mr. Sheward entrusted the sale of the property to the broker.

On 17 December 2010 Mr Sheward sends an email informing the tenants that he has entrusted the sale to his broker and that they should collaborate for the visit.

On December 18, 2010, the broker went to the residence and found that the tenants went on vacation to Cuba on the night of December 17 until January 1, 2011.

Unable to visit the property the potential buyer is not interested anymore in buying. The deadline of December 31, 2010 passes without the property being sold.

### Second buyer

The broker finds another potential buyer and the problems start over again. He wants to visit but the tenant answers that he wants a legal notice stipulating the name and address of the person appointed to administer

## The plaintiffs, owners of a building, claim damages from former tenants who, by their wrongful acts, have delayed the sale of the building

the property. However, the tenants are well aware that there is no administrator and that Mr. Sheward has been taking care of the property, first with his sister, and then only by himself, since the death of his sister.

On January 23, 2011, the buyer makes an offer to purchase at \$300,000 when he was not even able to visit the

house. The offer is conditional on an inspection within 7 days.

Mr. Sheward considers it preferable to accept the offer as is and not risk losing the sale of the house.

The broker and Mr. Sheward tried repeatedly but unsuccessfully to arrange a visit for inspection. The owner signed the sale with the potential buyer on March 15, 2011.

### The judgment of the Superior Court

According to the Superior Court, the tenants' behavior is inapplicable and unreasonable:

"Moreover, the evidence shows the difficulties faced by Mrs. Deakin (the broker) to organize sales with her potential buyers. On several occasions, she must leave more than one message before they return it. This is an unreasonable behavior."

Also, according to the Court, it is likely that the owners would have made

**PRO-SEC**  
Pour un service personnalisé et des résultats inégalés

20 ans d'expérience

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](http://pro-sec.ca)

a counter-offer lower than \$ 339,000 but more than \$315,000. The Court sets the loss at \$25,000.

For damages for trouble and inconvenience caused by the tenants to the owners the Court awards the sum of \$5,000.

Finally, the Court awards \$15,000 as extra-legal fees for an abuse of rights:

"Under the circumstances, to force the applicants to come to Superior Court for an injunction to visit their property and oppose this request was abusive. Judge Lalonde already pointed out in her judgment that requiring the presence of the owner who resides in Alberta for visits was abusive. The defendants had no serious objection to make. The defendants have required an interrogation of Mr. Sheward and Mrs. Deakin. Their counterclaim is also abusive."

**The Superior Court sentenced the tenants jointly to pay to the owners the sum of \$45,000 in total.** ☑

**PLOMBERIUM DORACO-NOISEUX**

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

**DESCHÊNES**  
AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

Salles de montre Plomberium  
[www.doraco-noiseux.com](http://www.doraco-noiseux.com)

Comptoirs pièces  
[www.deschenes.ca](http://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	Laval 3155, boul. Industriel (Québec) H7L 4P8 450 629-3939	Montréal 3901, rue Jarry E. (Québec) H1Z 2G1 514 374-3110	Montréal 2020, rue Saint-Patrick (Québec) H3K 1A9 514 932-3191	Pointe-Claire 5, rue Plateau (Québec) H9R 5W1 514 630-6330
		Sherbrooke 4450, rue James-Edwards (Québec) J1L 3A4 819-823-1000	Saint-Hubert 4545, boul. Sir Wilfrid-Laurier (Québec) J3Y 3X3 450 656-2223	Saint-Hyacinthe 6400, avenue Choquette (Québec) J2S 8L1 450 773-4450	Saint-Jean-sur-Richelieu 655, rue Boucher (Québec) J3B 8P4 450 349-1119	Saint-Jérôme 600, rue Price (Québec) J7Y 4E3 450 432-5550

Avantages offerts aux membres de l'APQ sous présentation de leur carte de membre (numéro de client 950003)



Me Soucy

Suite de la page couverture

### LES LOCATAIRES SONT CONDAMNÉS À 45 000\$ POUR AVOIR NUI À LA VENTE D'UN IMMEUBLE

Les propriétaires demeurent en Alberta. Les relations avec les locataires sont difficiles depuis que leur offre a été refusée. L'immeuble n'est pas rentable: les revenus du loyer sont faibles et les dépenses élevées. Les propriétaires décident de vendre.

Le 12 novembre 2010, les propriétaires confient la vente à un courtier qui discute de l'importance pour un acheteur de conclure la vente avant le 31 décembre 2010, si ce dernier désire reprendre possession de l'immeuble pour y habiter. Le prix de 339 000\$ est compétitif et le courtier a bon espoir de vendre au prix demandé.

#### Les difficultés pour les visites du logement

Le 12 novembre 2010, le courtier laisse un message aux locataires pour les aviser de son mandat de vendre et qu'il veut les rencontrer pour organiser les visites. Le message est laissé dans leur boîte vocale. Les locataires ne rappellent pas le courtier. Il laisse un nouveau message le 13 novembre

puis le 14 novembre. Finalement le 16 novembre il dépose un message écrit dans leur boîte aux lettres. Le 17 novembre 2010, les locataires acceptent de rencontrer le courtier. La visite est difficile. Les locataires s'opposent à la prise de photos et à toute visite libre.

Ils imposent d'importantes restrictions sur les heures de visites. Ils n'acceptent aucune visite de jour, ni la fin de semaine malgré que les locataires travaillent à partir de leur domicile.

Pendant les visites, le locataire suit les visiteurs pas à pas, ferme les lumières avant même que les visiteurs n'aient quitté la pièce. La femme du locataire se montre agressive et impolie. Un des visiteurs mentionne à l'agent qu'il est hors de question pour lui d'avoir affaires à de tels locataires.

Les locataires prétendent qu'ils agissent ainsi pour protéger la confidentialité de leurs documents de travail. Le Tribunal conclut qu'il ne s'agit que d'une excuse car il serait aisé de ranger leurs documents lors du passage de visiteurs dans leur bureau.

#### Premier acheteur

Le 15 décembre 2010 un acheteur est intéressé. Il veut une deuxième visite pour montrer la résidence à sa femme et son fils. Il fait une offre verbale de 315 000\$, conditionnelle à une inspection. Le courtier tente de prendre arrangement avec les locataires pour la visite. Le 16 décembre, il laisse un message dans la boîte vocale pour organiser la visite pour le 17 décembre. Il tente de transmettre le message par télécopie et il laisse un message écrit dans la boîte aux lettres. En fin de journée du 16 décembre, le courtier reçoit un message du locataire qui exige qu'à l'avenir ce soit M. Sheward directement qui doit donner un préavis et aussi qu'il soit présent lors des visites. De plus, pour

la première fois, le locataire présent dit ignorer qui est le mandataire du propriétaire. Les locataires savent très bien que les propriétaires vivent en Alberta et que M. Sheward a confié la vente de l'immeuble au courtier.

Le 17 décembre 2010, M. Sheward envoie un courriel informant les locataires qu'il a confié la vente à son courtier et qu'ils doivent collaborer pour la visite.

Le 18 décembre 2010, le courtier se rend à la résidence et constate que les locataires sont partis en vacances à Cuba dans la nuit de 17 décembre jusqu'au 1er janvier 2011.

Incapable de faire visiter la propriété, l'acheteur potentiel se désintéresse de l'achat. L'échéance du 31 décembre 2010 passe sans que la propriété ne soit vendue.

#### Deuxième acheteur

Le courtier trouve un autre acheteur potentiel et les problèmes recommencent. Il veut une visite mais le locataire répond qu'il veut un avis légal précisant le nom et les coordonnées de la personne nommée pour administrer la propriété. Pourtant, les locataires savent très bien qu'il n'y a pas d'administrateur et que M. Sheward s'occupe de la propriété, d'abord avec sa sœur, puis seul, depuis le décès de celle-ci.

Le 23 janvier 2011, l'acheteur dépose une offre d'achat pour 300 000\$ alors qu'il n'a même pas pu visiter la maison. L'offre est conditionnelle à une inspection dans les 7 jours.

M. Sheward estime préférable d'accepter l'offre telle quelle et de ne pas risquer de perdre la vente de la maison.

Le courtier et M. Sheward tentent à plusieurs reprises, mais sans succès d'organiser une visite pour une inspection. Le propriétaire a signé la vente

avec l'acheteur potentiel le 15 mars 2011.

#### Le jugement de la Cour supérieure

Selon la Cour supérieure, le comportement des locataires est inexplicable et déraisonnable:

«Au surplus, la preuve démontre les difficultés rencontrées par Mme Deakin (la courtière) pour organiser des ventes avec ses acheteurs potentiels. A plusieurs reprises, elle doit laisser plus d'un message avant qu'ils ne la recontactent. Il s'agit là d'un comportement déraisonnable.»

Toujours selon la Cour, il est probable que les propriétaires auraient présenté une contre-offre inférieure à 339 000 \$, mais supérieure à 315 000\$. Le Tribunal établit la perte à 25 000\$.

Pour les dommages à titre de troubles et inconforts causés par les locataires aux propriétaires, la Cour accorde la somme de 5 000\$.

Enfin la Cour accorde 15 000\$ à titre d'honoraires extrajudiciaires pour un abus de droit:

«Dans les circonstances obliger les demandeurs à venir en Cour supérieure, obtenir une injonction pour faire visiter leur propriété et contester cette requête était abusif. Le juge Lalonde a déjà souligné dans son jugement qu'exiger la présence du propriétaire qui réside en Alberta pour les visites était abusif. Les défendeurs n'avaient aucune contestation sérieuse à faire valoir. Les défendeurs ont exigé un interrogatoire de M. Sheward et Mme Deakin. Leur demande reconventionnelle est également abusive.»

La Cour supérieure a condamné les locataires solidairement à payer aux propriétaires la somme de 45 000\$ au total. ☑

Suite de la page 8

### ÉVITEZ LA RÉCUPÉRATION FISCALE

• Recherchez les placements non enregistrés qui bénéficient d'un traitement fiscal préférentiel Comme les gains en capital ne sont imposables qu'à 50 %, votre revenu sera moins touché par les clauses de récupération. Une autre stratégie consiste à investir dans une structure de fonds fiscalement avantageux. Tant que vos placements resteront dans la structure, vous pourrez acheter et vendre des placements sans avoir à payer d'impôt sur les gains en capital, et ainsi reporter le paiement de l'impôt à une année où votre revenu est moins élevé.

Les bonnes stratégies peuvent vous éviter les récupérations, réduire votre fardeau fiscal et préserver votre patrimoine. Mais pour ne pas trébucher sur des règles fiscales complexes :

Contactez-moi, comme planificateur financier, pour obtenir des conseils adaptés à votre situation personnelle et pour de plus amples renseignements sur ce sujet, veuillez communiquer

Noël Hémond, Pl. Fin. Planificateur Financier, Services Financiers Groupe Investors Inc., cabinet de services financiers

Courriel: Noel.Hemond@groupeinvestors.com

Tel: 514-817-3483

An English version is available upon a direct request with me

Les bonnes stratégies peuvent vous éviter les récupérations, réduire votre fardeau fiscal et préserver votre patrimoine. Mais pour ne pas trébucher sur des règles fiscales complexes, parlez d'abord à votre conseiller professionnel.

Cette chronique, rédigée et publiée par Services Financiers Groupe Investors Inc. (au Québec, cabinet de services financiers) et par Valeurs mobilières Groupe Investors Inc. (au Québec, cabinet de planification financière), contient des renseignements de nature générale seulement; son but n'est pas d'inciter le lecteur à acheter ou à vendre des produits de placement. Adressez-vous à un conseiller financier pour obtenir des conseils adaptés à votre situation personnelle. Pour de plus amples renseignements sur ce sujet, veuillez communiquer avec votre conseiller du Groupe Investors. ☑

## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

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

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



## ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

### Communiqué de presse

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



L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) explique qu'il est d'une importance prédominante que dans la situation envenimée des punaises, tant que propriétaires que les locataires essaient de pallier la situation.

Il est vrai que la problématique des punaises demeure réelle mais il est d'autant plus important d'être conscient du fait que la sensibilisation des locataires demeure laborieuse, selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ).

«Les propriétaires sont souvent aux prises avec des situations où les locataires refusent de collaborer en interdisant l'accès au logement infecté de punaises» selon Martin Mesurier, président de l'APQ.

Dans de telles situations, il est évident que la problématique des punaises s'intensifie sans oublier que les délais à la Régie du logement sont longs, entraînant par le fait même un processus difficile pour les parties, d'après l'APQ.

L'APQ se positionne alors en expliquant que ça devient difficile d'agir rapidement, ce qui envenime la situation. Pour nous permettre de régler une situation de punaises de lit efficacement, il est donc fondamental de sensibiliser autant les locataires que les propriétaires.

L'Association des propriétaires du Québec (APQ), fondée en 1984, demeure à ce jour la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs alors qu'elle couvre toutes les régions du Québec. ☑

Via Capitale Banque Est COOP  
Adressé Immobilier - Financier - Immobilier  
514, Notre-Dame, Repentigny (QC) J5A 2T8  
Tel. : 450 982 0022 Fax : 450 982 0027

**Gosselin** Courrier immobilier  
514.704.8904  
Claire.helenegosselin@videotron.ca

QSC  
centris.ca

### DES DALLES DE BÉTON QUI S'ENFONCE?

#### Pourquoi?

Avant de procéder à relever le béton enfoncé, nous devons tenter de comprendre pourquoi il s'est enfoncé en premier lieu. Plusieurs facteurs peuvent en être la cause. En voici quelques uns :

- Mauvaise excavation
- Pas assez de compaction
- Drainage inadéquat
- Dommages causés par les animaux
- Gel et dégel
- Fluctuation sévère et soudaine de température
- Mouvement du sol par les racines
- Eau courante
- Vibrations de la machinerie (principalement dans les usines)

Quelles sont vos options et quels résultats pouvez-vous espérer?

- Ne rien faire
  - Votre risque de responsabilité se maintient
- Broyer la dalle de béton en cause
  - Relativement peu coûteux
  - Pas très attrayant
- Remplacer la dalle de béton
  - Coûteux
  - Consomme beaucoup de temps
  - La couleur du nouveau béton ne correspondra pas au béton existant
- Pas écologique
  - Temps d'immobilisation très long
- Lever la dalle à l'aide du polyuréthane
  - Très rapide - peu de temps d'immobilisation (on compte des heures, pas des jours)
  - Économique (moins que la moitié du coût de remplacement)
  - Écologique (réduisez/réutilisez/recyclez)

# PURLIFT

LÈVE-BÉTON • CEMENT LEVELLING



ON PEUT LE RÉPARER!

WWW.PURLIFT.COM

## 514-636-5438



Quelles sont les avantages d'utiliser la résine de polyuréthane pour relever les dalles de béton ou remplir les cavités en-dessous?

Aucune détérioration significative pour 10 ans et plus

- Très léger. En comparaison, voici le poids de un (1) mètre cube
  - Remblais ≈1580 kilos
  - Mortier ≈1360 kilos
  - Polyuréthane ≈113 kilos!

L'utilisation du polyuréthane rajoute donc très peu de poids à un sol qui est déjà en détresse.

- Le matériel est inerte à la moisissure et champignons, ne se détériore pas et ne sert pas de nourritures aux animaux et insectes.
- Non plus est-il affecté par le gel et dégel.
- Complètement imperméable à l'eau ainsi qu'à presque tout produits chimiques.

- Rend le sol plus dense
- La résine remplit tous les endroits vides en-dessous du béton
- Ne retient aucune humidité
- Aucune érosion de la résine de polyuréthane
- Une solution écologique! Ne requiert donc pas le transport du vieux béton à des sites d'enfouissements.

POUR UN ENVIRONNEMENT PLUS EN SANTÉ!

APPELÉZ-NOUS DÈS AUJOURD'HUI

POUR UN ESTIMÉ GRATUIT

INFO@PURLIFT.COM • 514-636-5438 (LIFT)!

RAPIDE, ÉCOLOGIQUE ET ÉCONOMIQUE  
ON PEUT LE RÉPARER

# Un précieux outil pour les propriétaires d'immeubles !

Quand on est propriétaire d'immeubles, rien de plus fantastique que de pouvoir compter sur un concierge pour régler rapidement les petits tracas, effectuer l'entretien régulier ou superviser des plus gros travaux ! Mais qu'arrive-t-il lorsqu'il faut changer rapidement la toilette, acheter le gallon de peinture manquant ou payer le vitrier pour le remplacement d'une vitre en urgence ? Bien souvent, le propriétaire va quitter son boulot en catastrophe afin de régler la facture. Pourtant, s'il avait doté le concierge d'une carte pour la gestion de l'immeuble, la situation aurait été tout autre !

Avoir l'esprit en paix ! Voilà ce qui résume en peu de mots les bienfaits de la carte *Affaires Avantages VISA Desjardins* pour les propriétaires d'immeuble. Surtout si l'on considère que la carte comporte entre autres avantages une assurance dégagement de responsabilité qui couvre jusqu'à 100 000 \$ en cas de dépenses non autorisées. Concrètement, cela signifie que si votre employé utilise la carte de votre entreprise pour des dépenses personnelles, vous n'êtes pas tenu de payer. L'assurance vous remboursera et effectuera le recouvrement auprès de l'employé. Bien évidemment, l'assurance ne couvre pas les actionnaires de l'entreprise !

**1%**  
DE REMISE EN ARGENT  
SUR LES ACHATS  
PORTÉS À VOTRE CARTE

### 1% de remise en argent

Parmi les avantages de la carte *Affaires Avantages VISA Desjardins*, vous obtenez 1% de remise en argent sur tous les achats effectués avec la ou les cartes de votre entreprise. La remise en argent est appliquée sous forme de crédit au compte une fois par année, à la date anniversaire de l'ouverture du compte. La remise est donc calculée sur la base d'une année d'opération et non d'une année civile. Quant au versement annuel, tout se fait de façon automatique... pas besoin d'appeler, de convertir, calculer ou remplir des formulaires. La remise est versée sur l'ensemble des achats annuels excédant 12 000 \$, et ce, jusqu'à concurrence de 750 000 \$. Les entreprises peuvent donc obtenir jusqu'à 7 380 \$ de remise en argent par année !

### Plus qu'une carte... un outil de gestion

En dotant votre concierge d'une carte de crédit au nom de votre entreprise, vous économisez temps et argent en simplifiant le processus de paiement des matériaux et autres dépenses pour la gestion de vos immeubles. Pourquoi retarder l'exécution de certains travaux parce qu'on attend que vous passiez pour payer les matériaux ? Pourquoi augmenter votre charge de stress, courir sur votre heure de dîner ou après le travail pour aller payer alors que votre concierge aurait pu régler le tout s'il avait eu une carte ? Surtout qu'en cas d'utilisation non autorisée, vous bénéficiez gratuitement de l'assurance dégagement de responsabilité !

Vous pouvez également éliminer bon nombre de chèques en réglant les fournisseurs par carte. Les services de téléphone, cellulaire, Internet, papeterie, essence, achat de matériaux, rénovations, etc. peuvent tous être réglés par carte. Vous épargnez ainsi ± 2 \$ par chèque en plus de recouvrer 1% de remise en argent sur les achats portés

à la carte. Si vous réglez ces dépenses par transfert de fonds Internet, il est également plus avantageux de les porter à votre carte en raison de la remise en argent. Le suivi des dépenses est également fort simple. À la fin du mois, vous recevez un relevé détaillé par carte ainsi qu'un relevé sommaire pour l'entreprise. Et si vous utilisez déjà AccèsD Affaires, vous pouvez suivre quotidiennement l'utilisation de la carte sans attendre le relevé mensuel. Vous pouvez également personnaliser les paramètres de chaque carte. Rien ne vous empêche de mettre une limite de 5 000 \$ sur votre carte et 500 \$ sur la carte de votre concierge par exemple. Comme il s'agit de crédit, la limite est fonction de vos états financiers !



### Gérer votre bloc avec une carte; avantageux !

- Frais annuels et intérêts déductibles de l'impôt des entreprises.
- Élimine la petite caisse; donc plus nécessaire de laisser d'argent au concierge.
- Sécurité d'esprit avec l'assurance dégagement de responsabilité qui couvre jusqu'à 100 000 \$ par carte en cas de dépenses non autorisées.
- Tranquillité d'esprit; plus besoin de tout laisser pour aller payer des matériaux d'urgence puisque le concierge a sa carte.
- Sépare clairement les dépenses personnelles des dépenses d'affaires.
- Élimine une bonne partie des chèques, ce qui permet d'économiser environ 2 \$ de frais par chèque (frais de chéquier, traitement du chèque, timbre, etc.).
- Les factures payées par carte plutôt que par chèque octroient une remise en argent annuelle de 1% jusqu'à concurrence de 7 380 \$ par année.
- Pas de calcul, ni de conversion de points en primes-cadeaux, la remise est versée automatiquement sous forme de crédit au compte à la date anniversaire.
- Assure au propriétaire de l'immeuble que ce soit lui qui bénéficie de l'avantage relié au paiement par carte, et non son employé !
- Évite au concierge de supporter les dépenses de l'immeuble.
- Facilite la gestion comptable mensuelle et en fin d'année : 12 relevés VISA à concilier en fin d'année plutôt que cartes personnelles, essence, chèques, petite caisse, etc.

### Pour vous prévaloir de cette offre exclusive aux membres de l'APQ...

Pour pouvoir adhérer à la carte *Affaires Avantages VISA Desjardins*, les entreprises sont normalement tenues de dépenser annuellement un minimum de 250 000 \$ sur leurs cartes. Cependant, en raison de la force du réseau de l'Association des propriétaires du Québec (APQ), les membres de l'APQ peuvent désormais bénéficier de cette offre, et ce, peu importe le volume des achats annuels. Pour faire une demande de cartes *Affaires Avantages VISA Desjardins*, contactez Madame Marie-Josée Laliberté, directrice Développement des affaires Entreprises au 1 866 767-5425 ou 450 444-2851.

### Offre aux membres de l'APQ

- Carte *Affaires Avantages VISA Desjardins*
- Frais annuels de la carte *Affaires Avantages* : 25 \$ par carte
- Taux d'intérêt : taux préférentiel + 7 %
- Délai de grâce : 21 jours suivant la date de facturation
- Programme Économies d'*Affaires* : 1% de remise en argent sur les achats de biens et de services réglés avec la ou les cartes *Affaires Avantages* de votre entreprise excédant 12 000 \$ jusqu'à 750 000 \$ pour une remise maximale annuelle de 7 380 \$
- Assurance dégagement de responsabilité jusqu'à 100 000 \$ par carte
- Programme d'assurances corporatives sans frais supplémentaires :
  - Assurance-vie en transporteur public 100 000 \$
  - Assurance vol retardé, refus d'embarquement, correspondance manquée (jusqu'à 500 \$)
  - Assurance bagages (jusqu'à 500 \$)
  - Assurance location de voiture (jusqu'à 45 000 \$ cad)
  - Assistance voyage
  - Billetterie à la carte VISA Desjardins pour acheter vos billets en pré vente



**Marie-Josée Laliberté, MBA**

Directrice Développement des affaires,  
Entreprises

Vice-présidence Services de cartes Desjardins  
Mouvement Desjardins

450 444-2851 ou 1 866 767-5425

[marie-josée.laliberte@scd.desjardins.com](mailto:marie-josée.laliberte@scd.desjardins.com)