

# LE PROPRIÉTAIRE

*Joyeuses Fêtes 2012!*



*En cette période des fêtes, toute l'équipe de l'APQ désire vous remercier de votre confiance et est fière de vous compter parmi ses membres. Nous tenons aussi à vous exprimer nos meilleurs vœux de Bonheur, de Santé et de Prospérité pour l'année 2012!*

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## LA RÉGIE DU LOGEMENT CONDAMNE UN LOCATAIRE À REMBOURSER LES FRAIS D'UNE DEMANDE DE FIXATION DE LOYER

Me Robert Soucy

Un propriétaire n'a pas le choix de demander la fixation du loyer, lorsque le locataire refuse l'augmentation du loyer proposée. Le propriétaire doit payer les frais de la demande à la Régie du logement pour l'ouverture du dossier.

Parfois, un locataire peut refuser

systématiquement toute demande d'augmentation du loyer, année après année, sans jamais tenter de négocier à l'amiable l'augmentation de son loyer. Un locataire peut de mauvaise foi refuser une augmentation de 5.00\$ pour forcer le propriétaire à faire une demande de fixation de loyer et ainsi encourir des frais judiciaires. Dans certaines circonstances, le propriétaire peut demander que le locataire soit

condamné à lui rembourser les frais judiciaires.

### LES FAITS

Dans une décision récente de la Régie du logement<sup>1</sup>, la preuve était à l'effet que le locataire avait eu l'opportunité de prendre connaissance des pièces pertinentes détenues par le propriétaire. Le propriétaire n'a reçu aucune demande du locataire malgré que

le propriétaire lui avait offert de venir consulter les pièces justificatives.

Le locataire n'a fait aucune demande, ni initiative, ni démarche auprès du propriétaire pour avoir accès aux données pertinentes à la fixation du loyer et de cette manière entreprendre la négociation de l'augmentation du loyer.

Ainsi, le défaut d'initiative du locataire met fin définitivement au processus menant vers la négociation.

Suite à la page 8



COMMENT VOUS PROTÉGER



LE QUORUM



LES PROGRAMMES D'AIDE AU LOGEMENT



LE GARAGE



CONFÉRENCE ANNUELLE DE LA SCHL



Me Reed

# COMMENT VOUS PROTÉGER

## lorsque les locataires laissent des effets dans le logement après leur départ

**L**

e départ des locataires n'est pas toujours simple à gérer. Même si généralement, les locataires emportent tous leurs effets personnels, il arrive des situations où le locataire laisse certaines choses dans le logement.

En tant que propriétaire averti, il faut être très prudent dans la façon de procéder dans ces situations pour éviter de se laisser prendre au piège de tout jeter.

Premièrement, avant même de gérer les biens laissés sur place, il faut déterminer si le locataire a effectivement quitté le logement. À cet effet, il faut utiliser son bon sens puisque chaque situation est différente. Ainsi, le locataire ne doit pas avoir laissé suffisamment d'objets pour lui permettre de vivre dans le logement. À titre d'exemple, certains items comme, un lit, un divan, son linge, les appareils électroménagers, la vaisselle, les accessoires pour la salle de bain sont des indices qui peuvent vous permettre de juger si vous pou-

vez prendre possession du logement. Encore là ce ne sont que des exemples puisque dans une autre mesure, s'il ne reste qu'un fourneau dans le logement, vous pourrez considérer que le locataire a quitté. Les conseillers juridiques s'avéreront être une ressource importante à ce moment.

S'il y a trop d'objets, refermez la porte, passez par la procédure de la Régie du logement et utilisez le huissier pour prendre possession du logement.

Dans le cas où vous décidez de prendre possession du logement, vous devez premièrement, y aller avec un témoin ou un huissier, lequel dresse une liste détaillée des biens présents dans le logement, celui-ci prend aussi des photos des objets dans le logement pour démontrer leur état à cette date. À ce moment, de par la loi, vous devenez gardien de ces biens et par ce fait, vous avez des obligations à ne pas négliger: les garder 90 jours et les entreposer afin qu'ils ne soient pas endommagés.

Afin de vous libérer de cette obligation, vous devez retrouver votre locataire à sa nouvelle adresse, le plus souvent en utilisant les services d'un détective. Cette information vous permettra de lui envoyer une mise en demeure lui demandant de venir chercher ses biens dans un délai de 90 jours à défaut duquel vous en disposerez. Assurez-vous d'avoir la preuve de réception de

cette lettre.

Vous pouvez entreposer les biens ailleurs que dans le logement afin de le relouer. Assurez-vous de les mettre dans un endroit où il ne seront pas endommagés. Dites-vous que même si les biens ne semblent avoir aucune valeur pour vous, ils peuvent en avoir pour le locataire.

Une fois le délai expiré, vous pouvez donner les biens à un organisme de charité, les jeter ou même les vendre s'ils ont de la valeur.

Pour les biens périssables ainsi que les ordures, vous pouvez les jeter après les avoir photographiés.

Si vous procédez autrement en jetant les biens sans autre formalité, le locataire pourrait vous poursuivre en dommages pour la perte des biens. Il pourrait aussi réclamer une somme bien supérieure à la valeur de ce qui était réellement présent dans le logement.



Dans tous les cas de figure, le plus difficile sera de déterminer si vous pouvez prendre possession du logement ou non. Le juriste saura vous guider dans votre choix.

En cas de doute, ne prenez pas de chance, passez par la Régie du logement. ☑

# HOW TO PROTECT YOURSELF

## when the tenant leaves belongings in the dwelling after their departure.

**T**he departure of the tenants is not always easy to manage. Even if, generally, the tenants take all their personal effects with them, it sometimes happens that the tenant leaves certain belongings in the dwelling. As an informed landlord, it is necessary to be very careful when dealing with these situations in order to avoid falling into a trap by throwing everything away.

Firstly, before dealing with the belongings left on the premises, it is necessary to determine if the tenant has actually left the dwelling. To this end, you need to use common sense since each situation is different. Thus, the tenant must not have left enough belongings behind which would allow him to live in the dwelling. For example, some items

like a bed, a couch, his/her linen, household electric appliances, pots and pans, bathroom articles, all of these are signs which will dictate whether you can take possession of the dwelling. Still, these are only examples since in another way, if only a stove is left behind in the dwelling, you will be able to consider that the tenant has left. Legal advisers prove to

be an important resource at this time.

If there are too many belongings, close the door, take the appropriate proceedings at Rental Board and use a bailiff to take possession of the dwelling.

In cases where you decide to take possession of the dwelling, you must firstly go there with a witness or a bai-

liff, who will draw up a detailed list of the belongings present in the dwelling, and also take photographs of the belongings in the dwelling to show their condition on that date. At this time, by law, you become guardian of the belongings and by this fact, you have certain legal obligations:

*Continued page 9*

LA référence en saine gestion immobilière

Service de gestion sur mesure

Surveillance d'immeuble lors de vos vacances!

Service 24h/24h et bien plus!

514.766.3491    www.gival.ca    info@gival.ca

### CONSTRUCTION GS BOLDUC INC. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Résidentiel • Commercial • Industriel

- Recouvrement de bain et douche en acrylique
- Économique, durable et garantie
- Prix très compétitifs
- Escompte aux membres A.P.Q.

R.B.Q.: 8332-5787-04

Gaétan Bolduc  
Cell.: (514) 973-7270

Steve Bolduc  
Cell.: (514) 973-7269

Tél.: (450) 966-6000  
Fax : (450) 474-6064



Me Lebeau

# LE QUORUM

## aux réunions du conseil d'administration et aux assemblées générales des copropriétaires

**I**l est important de bien comprendre la différence entre la manière d'établir le quorum requis pour la tenue d'une réunion des membres du conseil d'administration, et celui requis pour la tenue d'une assemblée des copropriétaires.

### Les réunions du conseil d'administration.

Dans la majorité des cas, le conseil d'administration d'un syndicat de copropriété sera formé de personnes qui sont des copropriétaires en titre d'au moins une fraction dans l'immeuble de la copropriété. Ces personnes sont élues annuellement par les copropriétaires réunis en assemblée générale.

Des pouvoirs administratifs et décisionnels sont attribués aux administrateurs de la copropriété, mais ces pouvoirs sont ceux du conseil d'administration, et non pas de ces membres pris isolément. Le Conseil d'administration doit donc se réunir pour exercer son pouvoir décisionnel, et pour qu'une telle décision soit valable il est essentiel que la majorité de ses membres soient

présents à la réunion.

Cette «majorité» constitue ce que nous appelons le «quorum». Par exemple, dans le cas d'un conseil d'administration formé de cinq personnes et dont tous auront été valablement convoqués, la présence d'au moins trois administrateurs sera requise pour que celle-ci puisse avoir lieu. Par contre, il est important de comprendre que toute décision du conseil sera tout de même assujettie à la règle de la majorité: dans notre exemple il faudra que les trois administrateurs présents votent en faveur d'une proposition pour que celle-ci puisse être adoptée par le conseil d'administration et constituer une décision du conseil.

Il est important de comprendre que le nombre de voix à l'assemblée des copropriétaires que détiennent les membres du conseil en tant que copropriétaire de l'immeuble n'entre nullement en ligne de compte lors du calcul du quorum, ou d'un vote au sein du conseil d'administration. De plus, tous les membres du conseil détiennent un nombre égal de voix lorsqu'il s'agit de voter sur une proposition soumise dans le cadre d'une réunion du conseil, aucun des membres disposant d'un vote prépondérant.

### L'assemblée des copropriétaires.

Contrairement aux règles visant les réunions du conseil d'administration, le calcul du quorum pour les fins de la tenue d'une assemblée générale ou spéciale des copropriétaires tient compte du nombre de voix attribuées aux fractions des copropriétaires par la déclaration de copropriété. Donc, le quorum sera formé non par la présence en personne ou par procuration d'une majorité en nombre des coproprié-

naires de l'immeuble, mais plutôt par la majorité des voix qu'elles détiennent aux termes de la déclaration de copropriété. Ce nombre de voix correspond à la valeur relative d'une fraction exprimée en pourcentage, et donc le quorum sera valablement formé par la présence en personne, ou par procuration, d'un nombre de copropriétaires qui détiennent ensemble plus que 50% des voix détenues par l'ensemble des copropriétaires. Lorsque ceci atteint, l'assemblée peut être officiellement ouverte et pourra traiter des sujets figurant à l'ordre du jour et pourra exercer son pouvoir décisionnel, sous réserve de respecter les majorités prévues aux articles 1096 C.c.Q. (majorité simple pour décisions ordinaires de l'assemblée), 1097 C.c.Q. (double majorité pour les sujets qui y figurent) et 1098 C.c.Q. (double majorité spéciale pour les sujets qui y figurent).

Pour les décisions qui peuvent faire l'objet d'un vote selon la simple majorité des voix de l'article 1096 C.c.Q. (exemple: l'adoption d'un règlement d'immeuble), la proposition sera adoptée si elle reçoit l'appui d'une majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée par procuration. Donc, il est important de connaître le nombre de voix détenues par ces personnes, pour ensuite déterminer le nombre de voix détenues par tous ceux qui votent POUR, versus tous ceux qui votent CONTRE. Lorsqu'il y a plus de voix POUR que CONTRE, la proposition est adoptée.

Dans le contexte d'une vote nécessitant les majorités plus importantes prévues aux articles 1097 et 1098 C.c.Q., il peut arriver qu'il soit impossible de

l'atteindre, même s'il y a quorum.

Dans le cas de l'article 1097 C.c.Q., un vote portant sur l'un des sujets mentionnés (exemple: une proposition de modifier les parties communes de l'immeuble), exige en premier une majorité en nombre des copropriétaires en titre de l'immeuble (et non pas uniquement ceux présents ou représentés à l'assemblée), et deuxièmement, que tous les copropriétaires qui auront voté en faveur de la proposition détiennent ensemble un minimum de 75% des voix détenues par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble. Il faut comprendre également qu'il doit être tenu compte des copropriétaires indivisaires (par exemple une fraction appartenant à plus qu'une personne comme dans le cas de conjoints) dans le calcul du nombre de copropriétaires de l'immeuble des copropriétaires indivisaires. Dans ce cas, le nombre de copropriétaires sera probablement supérieur au nombre d'unités d'habitation formant l'immeuble.

Dans les cas où moins que 75% des voix sont présentes ou représentées par procuration à l'assemblée, la possibilité pour l'assemblée à prendre une décision selon la majorité prévue à l'article 1097 C.c.Q. devient alors illusoire, de même que pour les décisions assujetties à l'article 1098 C.c.Q.

**En cas d'incertitude, n'hésitez pas à nous contacter. ☑**

**OUVERTURES LACHENAIE INC.**  
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988  
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL  
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20  
**450 966-6166**  
info@couvertureslacheaie.com

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

**ESTIMATION GRATUITE!**

CAA  
Association des Propriétaires du Québec

**ALPC**

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

Les spécialistes de la sécurité sans compromis!  
Plus de 30 ans d'expérience  
Commercial - Industriel - Résidentiel  
Membre canasa RBQ 8268-7427-21

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

**Special-T INC.**  
Baignoire

En affaires depuis 1979

Le réemailage  
Une solution intéressante  
à coût avantageux

**TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE**

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

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE

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

RECOMMANDÉ  
CAA  
CAA HABITATION

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

**AC**  
Avantages Condo

vivre ensemble gérer au bénéfice de tous

**1 877 731 8647**

info@avantagescondo.com www.avantagescondo.com



Martin A. Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

# LES PROGRAMMES ET SERVICES D'AIDE AU LOGEMENT

**S**ous certaines conditions, les ménages propriétaires et locataires à faibles revenus peuvent bénéficier des programmes d'aides au logement. La Société d'Habitation du Québec (SHL) de même que la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL) seront des partenaires auxquels vous pouvez vous référer.

Plusieurs programmes sont disponibles, notamment:

- Le programme pour les résidences endommagées par la pyrrholite. Votre aide pourra couvrir 75% des coûts admissibles reconnus jusqu'à concurrence de 75.000\$ pour vos fondations endommagées par la pyrrholite.
- Le programme Réno Village pour les ménages propriétaires-occupant vivant en milieu rural. L'aide financière peut atteindre 90% des coûts admissibles sans toutefois dépasser 10.000\$ et votre résidence doit nécessiter des travaux majeurs (structure, chauffage, électricité..).
- Le programme de réparation d'urgence; l'aide peut couvrir 100% des coûts admissibles reconnus jusqu'à concurrence de 6.000\$, 9.000\$ ou 11.000\$ selon la situation géographique

de votre résidence qui doit nécessiter des réparations urgentes pour corriger des défauts majeurs.

- Le programme d'adaptation de domicile pour les personnes handicapées, l'aide peut atteindre 16.000\$ par personne admissible.
- Le programme Rénovation Québec, pour cela, vous devez être propriétaire d'un bâtiment résidentiel situé dans un secteur visé par le programme de votre municipalité.

Le programme de l'allocation logement est une aide financière destinée à des ménages à faibles revenus qui consacrent une part trop importante de leur budget pour se loger.

Les locataires tout comme les propriétaires peuvent bénéficier de cette aide qui peut atteindre 80\$ par mois sous certaines conditions, notamment avoir 54 ans et plus, disposer d'un revenu annuel de 16 480\$ pour un adulte ou de 22 817\$ pour 2 adultes et les familles avec enfants.

Selon les données de la Société d'Habitation du Québec, les bénéficiaires de cette allocation représentaient 8% du total des ménages québécois en 1999 contre 3% en 1981. C'est plus de 141.000 ménages qui sont soutenus par

l'Etat à travers ce programme.

Cependant, pour le Front d'Action Populaire en Réaménagement Urbain (FRAPRU) «cette aide financière est si peu publicisée que plusieurs milliers de ménages locataires et propriétaires à faibles revenus ne s'en prévalent déjà pas, parce qu'ils en ignorent l'existence.... c'est une des raisons pour laquelle le nombre de bénéficiaires de l'allocation logement a baissé de 32% depuis le début du programme en 1997 passant de 155.414 à 106.440 en 2009-2010».

L'organisme réclame à ce titre une réforme en profondeur de cette allocation en la rendant admissible à l'ensemble des personnes seules et des couples sans enfants peu importe leur âge, ainsi qu'en en indexant les principaux paramètres au coût actuel de la vie. On ne peut nier que bien de ménages (jeunes sans enfants à faibles revenus, les étudiants qui devront par ailleurs faire face à l'augmentation des frais de scolarité, ceux dépassant de peu le seuil de revenus institué ou encore les personnes démunies, loin ou près d'avoir 54 ans) sont exclus d'office du bénéfice de l'allocation car ne remplissant pas les conditions d'octroi.

Il se peut que vous soyez éligible à

ces divers programmes, aussi, n'hésitez pas à fortement vous renseigner auprès des organismes concernés pour de plus amples informations et appliquer.

# HOUSING SUPPORT PROGRAMS AND SERVICES

**U**nder certain conditions, home owners and tenants with low incomes can benefit from housing support programs.

The Société d'Habitation du Québec (SHL) as well as the Canadian Mortgage and Housing Corporation (CMHC) will be partners to whom you can turn.

Several programs are available, in particular:

- The program for dwellings damaged by pyrrholite. Financial assistance is available to cover 75% of the admissible

costs up to 75,000\$ for foundations damaged by pyrrholite.

- The Réno Village program for occupant owners living in a rural environment. Financial assistance can reach 90% of the allowable costs up to 10.000\$ and your residence must require major work (structure, heating, electricity..).
- The Emergency repair program: financial assistance can cover 100% of the admissible costs up to 6,000\$, 9,000\$ or 11,000\$ depending on the geographical location of your residence in need of urgent repairs to correct ma-

ior defects.

- The Adaptation of residences for handicapped people program: financial assistance up to 16,000\$ per eligible person.
- The Rénovation Québec program: For this, you must be owner of a residential building located in a sector covered by your municipality.

The Housing allowance program is a financial assistance intended for households with low incomes who devote too great a portion of their budget to housing.

Continued next page

Volume 27, numéro 12  
Décembre 2011

LE PROPRIÉTAIRE

**Éditeur**  
9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**  
Martin Messier

**Rédaction et mise en page**  
9098-6191 Québec inc.

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

**Impressions**  
Payette & Simms

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

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

**Dépôt légal**  
Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada  
ISBN 0835-4316

L'Association des Propriétaires du Québec

**Président**  
Martin Messier

**Responsable du journal**  
Svetlana Ermakova

**Surintendant:**  
Jean Côté

**Photographe:**  
François Lemay

**Service à la clientèle**  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Bill Kostopoulos, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Nathalie Blais  
François Lemay  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre  
Andreea Evsei  
Carmen Ruiz  
Satya D'Almeida

**Conseillers**  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Diane Gagnon  
Pierre Maurais

# LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE: bien plus qu'une signature

**Q**u'est-ce qu'un contrat préliminaire?

Le Code civil du Québec exige, dans le cas de la vente par un entrepreneur d'un immeuble d'habitation bâti ou à bâtir à une personne qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, que cette vente soit précédée d'un contrat préliminaire qui lie les deux parties. Ce type de contrat est utilisé quand la vente englobe la maison et le terrain. Il faut donc distinguer le contrat préliminaire du contrat d'entreprise par lequel l'entrepreneur construit une maison sur un terrain qui appartient déjà à son client.

Le contrat préliminaire est une première étape qui conduit à l'achat de la propriété. Il définit les obligations de l'entrepreneur et de l'acheteur et constitue l'engagement par lequel ce dernier promet d'acheter la maison. Toutefois, le contrat doit contenir une stipulation qui permet à l'acheteur de se dédire de sa promesse dans les dix jours de l'acte. En retour, l'entrepreneur peut exiger une indemnité de 0,5 % si l'acheteur décide d'exercer sa faculté de dédit, et ce, dans la mesure où cette indemnité est prévue au contrat préliminaire.

#### Prenez soin de tout inscrire

Avant la conclusion du contrat, votre entrepreneur doit vous fournir tous les renseignements utiles relatifs aux ca-



Photo François Lemay

ractéristiques de l'immeuble. Pour vous assurer un contrat sans équivoque, prenez soin d'y inclure toutes les ententes verbales conclues avant la signature.

Il faut notamment y inscrire le nom et l'adresse du vendeur et du promettant acheteur, la description détaillée de l'ouvrage à effectuer, la date de livraison, les droits réels qui grèvent l'immeuble, les demandes du consommateur et ce que l'entrepreneur s'engage à offrir, le prix de vente, etc. Au prix déterminé pour la maison et le terrain, il faut ajouter la TPS, la TVQ ainsi que les rectifications subséquentes.

#### Frais additionnels

Les rectifications désignent les frais additionnels afférents à l'achat d'une maison neuve : les honoraires du notaire et les déboursés, les rectifications d'intérêts, les taxes et les rectifications de taxes et les droits de mutation immobilière. Assurez-vous de comprendre les modalités d'application et de demander au notaire chargé de la transaction si ces aspects sont pris en compte.

#### Conditions financières

Certaines conditions financières devront également être incluses au contrat, notamment les modalités de paiement qui comprennent les acomptes, les paiements progressifs ainsi que le solde du prix de vente payable lors du transfert notarié.

Votre institution financière vous remettra une lettre d'engagement dans laquelle apparaissent les détails relatifs à ces conditions. Un préposé aux prêts hypothécaires pourra certainement

répondre à toutes vos questions à ce sujet.

Bien lire et signer tout document relié au contrat

Si l'entrepreneur est tenu de donner tous les renseignements nécessaires, le client doit, en retour, en prendre connaissance rigoureusement.

Vous devez bien lire et signer tous les documents reliés au contrat préliminaire: le contrat de garantie qui décrit le détail des protections, les limites et les conditions d'application du plan de garantie, l'annexe dans laquelle l'entrepreneur note toutes exclusions ou modifications au contrat préliminaire ainsi que le devis contenant la description détaillée de tous les travaux à effectuer (type de plancher, de toiture, de revêtement extérieur – briques, revêtement à clins – bois utilisé, isolant, coupe du mur, bardeau d'asphalte, céramique, etc.)

Une fois le contrat signé, vous êtes tenu de faire l'acquisition de la maison désignée, d'en prendre possession et d'en payer le prix convenu aux étapes fixées dans l'entente. Quant à votre entrepreneur, il est tenu de construire la maison conformément à vos clauses contractuelles, de vous permettre d'en prendre possession et de vous transférer le titre de propriété. ☑

Source : Association Provinciale des Constructeurs d'Habitations du Québec (APCHQ)

*Continued from previous page*

Tenants, as well as owners, can be granted this financial help which can reach 80\$ per month under certain conditions, in particular, if you are 54 years old or over, have an annual income of 16,480\$ for an adult or 22,817\$ for 2 adults and families with children.

According to the data from the Société d'Habitation du Québec the recipients of this allowance accounted for 8% of the total of Québec households in 1999 versus 3% in 1981. That is more than 141,000 households that receive provincial aid through this program.

However, for the Front d'Action Populaire en Réaménagement Urbain (FRAPRU) "this financial assistance is not well publicized to the point that several thousand tenant and owner households with low incomes fail to take advantage of it because they are unaware of it.... This is one of the reasons why the number of recipients of this housing allowance has dropped by

32% since the beginning of the program in 1997 dropping from 155,414 in that year to 106,440 in 2009-2010".

For this reason, this organization is calling for an in-depth reform of this allowance, while at the same time making it available to the whole range of single person households and of couples without children regardless of their age, as well as by indexing its main parameters to the present cost of living. Undeniably, numerous households (young people without children and with low incomes, students who are facing rising tuition costs, those who earn barely more than minimum wage, or the poor people, who are from or close to being 54 years old) are automatically excluded from this allowance because they don't meet the criteria

You may be eligible for these various programs, so don't hesitate to contact these organizations for further information and to apply for them. ☑



## 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.



Me Kostopoulos

# LE GARAGE

est un accessoire au bail du logement

**THE GARAGE is an accessory to a dwelling lease**



## CONSEILS

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

514 382 9670  
1 888 382 9670

# D

ans l'arrêt Launi et al. c. Huddy<sup>1</sup>, les locataires ont produit une demande de fixation de loyer, et ce, conformément à l'article 1947 du

Code civil du Québec.

Les parties sont liées par un bail débutant le 1er juillet 2004 et se terminant au 30 juin 2005, au loyer mensuel de 545\$ par mois. Le loyer mensuel inclut un espace de stationnement.

Les locataires demandent à la Régie du Logement de fixer le loyer mensuel en tenant compte des normes fixées par règlement et de statuer sur la modification:

«Fixer le prix du stationnement à 30.00\$ par mois, demandé dans l'avis à compter du 1er juillet 2005»

Le locateur avait demandé, dans son avis d'augmentation de loyer, une augmentation de 13.00\$ pour le loyer ainsi que la somme de 30.00\$ pour le garage. Compte tenu de ce qui précède, le locataire a accepté l'augmentation de 13.00\$, mais a refusé l'augmentation de 30.00\$ relativement au garage.

L'article 1892 du Code civil du Québec édicte ce qui suit:

Sont assimilés à un bail de logement, le bail d'une chambre, celui d'une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente, et celui d'un terrain destiné à recevoir une maison mobile.

Les dispositions de la présente section régissent également les baux relatifs aux services, accessoires et dépendances du logement, de la chambre, de la maison mobile ou du terrain.

Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux baux suivants:

1° Le bail d'un logement loué à des fins de villégiature;

2° Le bail d'un logement dont plus du 1/3 de la superficie totale est utilisée à un autre usage que l'habitation;

3° Le bail d'une chambre située dans un établissement hôtelier;

4° Le bail d'une chambre située dans la résidence principale du locateur, lorsque deux chambres au maximum y sont louées ou offertes en location et que la chambre ne possède ni sortie distincte donnant sur l'extérieur ni installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur;

5° Le bail d'une chambre située dans un établissement de santé et de services sociaux, sauf en application de l'article 1974.

Le Tribunal considère que le garage est un accessoire au bail du logement et que le loyer payé par la locataire comprend cet espace de stationnement. ☑

1. Launi c. Huddy, (2006) J.L. 37

# I

n the Launi et al. vs Huddy<sup>1</sup> decision, the lessors filed a request for setting of the rent, and this, in accordance with article 1947 of the Civil Code of Quebec.

The parties are bound by a lease beginning on July 1, 2004 and ending on

June 30, 2005, at a monthly rent of 545\$. The monthly rent includes a parking space.

The lessors ask the Rental Board to set the monthly rent by taking account of the standards prescribed by regulation and to rule on the modification:

"To set the price of the parking at 30.00\$ per month, requested in the notice of July 1, 2005."

The lessor had asked in the Notice of increase for an increase of 13.00\$ for the rent as well as the sum of 30.00\$ for the garage. Taking into account the foregoing, the tenant accepted the increase of 13.00\$, but refused the increase of 30.00\$ regarding the garage.

Article 1892 of the Civil Code of Quebec states as follows:

The lease of a room, of a mobile home placed on a chassis, with or without a permanent foundation, or of land intended for the emplacement of a mobile home is deemed to be the lease of a dwelling.

The provisions of this section also govern leases relating to the services, accessories and dependencies attached to a dwelling, a room, a mobile home or land.

The provisions of this section do not apply to the following leases:

1. The lease of a dwelling leased as a vacation resort;

2. The lease of a dwelling in which over one-third of the total floor area is used for pur-

poses other than residential purposes;

3. The lease of a room situated in a hotel establishment;

4. The lease of a room situated in the principal residence of the lessor, if not more than two rooms are rented or offered for rent and if the room has neither a separate entrance from the outside nor sanitary facilities separate from those used by the lessor;

5. The lease of a room situated in a health or social services institution, except pursuant to article 1974.

The Court considered that the garage is an accessory to the lease of a dwelling and that the rent paid by the tenant includes this parking space. ☑

1. Launi c. Huddy, (2006) J.L. 37



**Noël Hémond, Pl. Fin.**

Planificateur Financier  
Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

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

Service privilégié aux membres



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

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

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

La Capitale Banlieue Est COOP  
Agence Immobilière • Franchisé autonome et  
indépendant du Réseau Immobilier La Capitale, Franchisé  
544, Notre-Dame, Repentigny (Qc) J6A 2T8  
Bur.: 450.582.0022 • Fax: 450.582.0027

Claire-Hélène  
**Gosselin**  
Courtier Immobilier / résidentiel commercial

Cell.: 514.704.8904  
clairehgosselin@yahoo.ca

**S.T. MAÇONNERIE**  
MONTREAL ET RIVE-SUD

- Réparation ou reconstruction de mur en hauteur
- Restauration de joints, remplacement d'allège
- Ventre de boeuf
- Estimation gratuite & travaux garantis

RBQ: 2532-2660-11 • ACQ - APCHQ

Résidentiel • Commercial • Industriel

**Robi Trudel**  
président

Le Prix s'oublie,  
la Qualité demeure

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

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

# THE QUORUM

## at the Board meetings and the General meetings of the co-owners

*Me Kevin J. Lebeau*

It is important to understand the difference between the manner of establishing the quorum required to hold a meeting of the members of the Board of Directors, and the one required to hold a General meeting of the co-owners.

### Board meetings

In the majority of cases, the Board of Directors of a syndicate of co-ownership will be composed of individuals who are co-owners in title of at least one fraction in the co-ownership's building. These people are elected annually by the co-owners at the annual general meeting.

The directors are invested with administrative and decisional powers, but these powers are those of the Board of Directors, and not of any of its individual members. The Board of Directors must thus meet to exercise its decisional power, and, for such a decision to be valid, it is essential that the majority of its members be present at the meeting<sup>1</sup>.

This "majority" constitutes what we call the "quorum". For example, in the case of a Board of Directors composed of five people all of whom have been validly called to the meeting, the presence of at least three directors is required for it to take place. On the other hand, it is important to understand that any decision by the Board will be nonetheless subject to majority rule: in our example, three directors present must vote in favour of a proposal for it to be adopted by the Board of Directors and to constitute a Board decision.

It is important to understand that the number of votes that individual Directors may hold as co-owners at the General meeting of the co-owners, has no bearing during the calculation of the quorum, or of a vote within the Board of Directors. Moreover, all the members of the Board have one vote when voting on a motion raised at the Board meeting, and none of the members have a preponderant or «swing» vote..

### The General meeting of the co-owners

Contrary to the rules governing Board meetings, the calculation of the

quorum for the purpose of holding an Annual or Special General of the co-owners takes into account the number of votes attributed to each fraction by the declaration of co-ownership. Therefore, the quorum is not composed by a majority in number of co-owners present in person or by proxy, but rather by

the majority of the votes which they hold under the terms of the declaration of co-ownership. This number of votes corresponds to the relative value of each fraction and is expressed as a percentage, and thus the quorum will validly constituted by the presence in person, or by proxy, of a number of co-

owners who together represent more than 50% of the votes held by all the co-owners. When this is reached, the general meeting can be officially opened and can proceed with the business indicated on the agenda and will be able to exercise its decisional power,

*Continued page 19*

Guérin &  
Marandola

Marco S. Marandola  
notaire

NOTAIRES

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

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

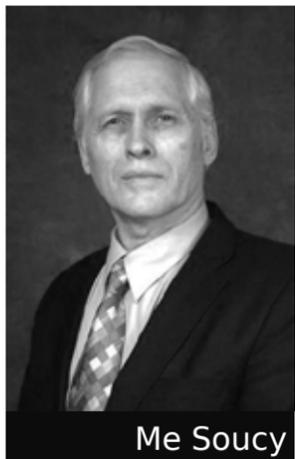
**BÉTONEL<sup>MD</sup>**  
Le vrai magasin de peinture

**Offre spéciale**

**35%**  
de rabais sur toutes nos peintures  
de première qualité

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

Rabais offert aux  
membres de l'A.P.Q.  
Ref. #7007 ou 761447  
1 888 Bétonel  
[www.betonel.com](http://www.betonel.com)



Me Soucy

Suite de la page couverture

## LA RÉGIE DU LOGEMENT CONDAMNE UN LOCATAIRE À REMBOURSER LES FRAIS D'UNE DEMANDE DE FIXATION DE LOYER

Toutefois, ce refus de négocier de la part du locataire ne peut être invoqué comme une fin de non recevoir empêchant le locateur de démontrer au tribunal qu'il a tenté de négocier avec le

locataire en lui donnant notamment accès aux données pertinentes à la fixation du loyer.

### LE DROIT

En matière de remboursement des frais payés par le propriétaire pour une fixation de loyer, la règle établie par la Régie du logement est à l'effet que le locateur supporte les frais engagés lors d'une demande de fixation de loyer.

Toutefois, la Régie du logement siégeant en révision<sup>2</sup>, après avoir fait un survol de la jurisprudence sur cette question a établi les critères d'exceptions applicables pour la récupération des frais par le propriétaire:

«Le présent tribunal partage en tous points les décisions citées et est d'avis que pour réussir à récupérer ses frais:

- le locateur doit donc établir tout d'abord qu'il a tenté de négocier avec le locataire en lui donnant notamment accès aux données pertinentes à la fixation du loyer, le tout avant de déposer sa demande, ensuite,
- le locateur doit obtenir par la dé-

cision rendue une augmentation au moins égale à celle demandée dans son avis».

Le Banc de révision de la Régie du logement a aussi souligné que les critères susmentionnés sont cumulatifs de sorte qu'il incombe au demandeur, en l'occurrence le propriétaire, d'établir à la satisfaction du tribunal ces deux éléments factuels pour récupérer ses frais.

### LA DÉCISION RÉCENTE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

Récemment, selon la Régie du logement, la négociation est la recherche d'un accord centré sur des intérêts matériels ou des enjeux quantifiables. Il s'ensuit qu'elle implique une démarche volontaire de chacune des parties impliquées dans le but d'en arriver à un règlement négocié.

Selon la preuve faite à l'audition, le locateur a tenté de négocier avec le locataire en lui donnant accès aux informations nécessaires à la fixation du loyer mais le locataire a refusé systématiquement toute augmentation

de loyer et toute démarche visant à en arriver à une négociation.

La Régie a conclu en ces termes.

«Le tribunal estime que le premier critère établi par la jurisprudence précédemment est rencontré.

Le deuxième critère est également rencontré puisque l'augmentation demandée par la locataire est égale à l'ajustement de loyer calculé et accordé par le tribunal.

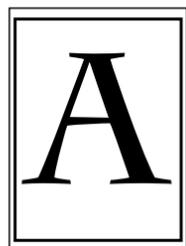
Conséquemment, le tribunal accorde à la locatrice le remboursement des frais de la demande au montant de 57.00\$, soit 51.00\$ pour la production de la demande plus 6.00\$ pour sa signification<sup>3</sup>».

1. *Propriété Bella Vita Inc. c. H. Itani. R.L. 31 110404 013F. Le 17 octobre 2011.*

2. *A. Rossi Buildings c. Bradley. R.L. révision. Montréal. 31 040416 297 V 041221. Le 1er février 2007.*

3. *Opus Citare note 1. page2.*

# THE RENTAL BOARD ORDERS A TENANT TO REFUND THE COSTS OF A REQUEST FOR SETTING OF THE RENT



landlord has no alternative but to ask for the setting of the rent when a tenant refuses the proposed rent increase. The owner must pay the costs of the request to the Rental Board for the opening of the file.

Sometimes, a tenant will systematically refuse any rent increase, year after year, without ever trying to negotiate the increase by mutual agreement. A tenant can in bad faith refuse an increase of 5.00\$ to force the landlord to make a request for setting of the rent and thus to incur legal expenses. In certain circumstances, the landlord can ask that the tenant be ordered to reimburse his legal expenses

### THE FACTS

In a recent Rental Board decision<sup>1</sup>, the evidence was to the effect that the tenant had had the opportunity to examine the landlords supporting documents. The landlord did not receive any request from the tenant although the the landlord had offered him the opportunity to consult the supporting documents.

The tenant made no request, and took no steps to access the relevant information concerning the setting of the rent and didn't seek to negotiate the

rent increase.

Thus, the absence of initiative of the tenant definitively put an end to any possible negotiation. However, the tenant's refusal to negotiate cannot be interpreted as a flat refusal preventing the landlord from demonstrating to the Court that he tried to negotiate with the tenant by in particular giving him access to the relevant data for the setting of the rent.

### THE LAW

As regards refunding of the expenses paid by the landlord for the setting of the rent, the rule established by the Rental Board is to the effect that the landlord must bear the costs incurred in at the time of a request for setting of the rent.

However, the Rental Board sitting in revision<sup>2</sup>, after having made an over-

view of the jurisprudence on this question established the criteria of applicable exceptions where the landlord can recover his costs:

"This Court concurs with all points raised in the decisions cited and is of the view that in order to successfully recover his costs the landlord must:

- the landlord must first of all establish that he tried to negotiate with the tenant by in particular giving him access to the relevant data for the setting of the rent, and this before submitting his request, then,
- the lessor must obtain, by the rendered decision, an increase at least equal to the one requested in his notice".

The Rental Board Review Panel also stressed that the above-mentioned criteria are cumulative insofar that it falls upon the applicant, in fact the landlord,

to establish to the satisfaction of the Court these two factual elements if he is to recover his expenses.

### A RECENT DECISION BY THE RENTAL BOARD

Recently, according to the Rental Board, a negotiation is the search for an agreement centered on material or quantifiable interests. It follows that it implies a voluntary participation of each party with the aim of coming to a negotiated agreement.

According to the evidence presented at the hearing, the landlord tried to negotiate with the tenant by giving him access to information supporting the setting of the rent but the tenant systematically refused any increase in rent and any attempt to negotiate.

The Rental Board concluded in these terms.

*Continued page 19*

**Sutton** AGENCE IMMOBILIÈRE  
GROUPE SUTTON SYNERGIE

**SPÉCIALITÉ — PROPRIÉTÉS À REVENUES**

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

**Joseph Mazzotta**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

RBQ: 8314-3222-37

**LES ARMOIRES CABITECH**  
Fabricant d'armoires sur mesure.

Stéphane Bédard

1181, Bourgogne  
Chambly, Qc J3L 1X3

Tél: 450-572-1111  
Fax: 450-572-0790  
bedard.stephane@cabitech.ca

# RETARDS FRÉQUENTS et réforme entourant les lois de la Régie du logement

*Lettre ouverte de Madame Nicole Lelièvre*

L'article 25a devrait être modifié de manière à permettre à un régisseur de statuer sur la résiliation ou non du bail à la lumière de la fréquence et de la récurrence des retards dans le paiement du loyer, même si ceux-ci sont payés avant l'audience. Que le fardeau de la preuve sous l'article 25b soit celle du locataire et non du locateur, puisque ce n'est pas ce dernier qui contrevient à ses obligations légales mais bien le locataire. Alors pourquoi est-ce à ce dernier de démontrer les préjudices qu'il subit

plutôt qu'au locataire de démontrer pourquoi il n'est pas en mesure de se conformer à ses obligations contractuelles.

Si je m'étais conformée aux recommandations de la Régie, j'aurais présenté 11 demandes sur 13 mois, 8 pour paiement en retard et 3 pour retard de plus de 3 semaines et pour avoir gain de cause, seuls les retards fréquents pourraient être retenus et ce, seulement si je peux prouver que ce manquement m'accule au mur financièrement. C'est à moi d'en faire la démonstration! Alors si je suis solide financièrement, on oublie ça. Ridicule, réellement ridicule. ☑

*Continued from page 2*

## How to protect yourself when the tenant leaves belongings in the dwelling after their departure

To keep them 90 days and to store them so that they are not damaged.

In order to be relieved from this obligation, you must find your tenant at his new address, generally by using the services of a detective. This information will enable you to notify him and require him to recover his belongings within 90 days otherwise you will throw them away. Ensure that you have the proof of reception of this letter.

You can store the goods elsewhere than in the dwelling in order to re-let it. Be sure to put them in a place where they will not be damaged. Keep in mind that even if the goods do not seem to have any value for you, they can for the tenant.

Once the delay expires, you can give the goods to a charitable organization, throw them out, or even sell them if they have any value.

For perishable goods as well as garbage, you can throw them out after having taken photographs of them.

If you proceed differently by throwing the goods away without any other formality, the tenant could sue you for damage for the loss of the goods. He could also claim a higher amount than the value of what was really present in the dwelling.

In all the possible scenarios, the most difficult will be to determine if you can take possession of the dwelling or not. A lawyer will be able to guide you in your decision.

In case of doubt, do not take chances, go through the Rental Board. ☑

*Me Jean-Olivier Reed*



## AssurExperts

### Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

#### Spécialiste en assurance commerciale pour :

*Immeubles à logements (7 unités et plus)*

*Immeubles en copropriété*

*Immeubles à occupation commerciale et industrielle*

*Manufacturiers et grossistes*

#### Soumissions gratuites et compétitives

#### Specialized in commercial insurance for :

*Apartment Buildings (7 units and more)*

*Condominium Buildings*

*Commercial and Industrial Buildings*

*Manufacturers and Distributors*

#### Free and competitive quotations

**Pierre Auchu**

**Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker**

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

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

**Cell. : (514) 996-1591**

**Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca**

999.99\$

OVE



Présentez votre carte APQ ou mentionnez le code 999.99 pour profiter de cette offre exclusive

*Nous profitons de l'occasion pour vous souhaiter de Joyeuses Fêtes!*

(Voie de service de la  entre Dagenais et la 440)

2800 Etienne-Lenoir, Laval, Qc Tél: 1-866-839-2888 www.ovedecors.com

\*Robineets non-inclus

# Profitez de l'entente privilège!

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

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

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



 **Confort chez-soi.**  
**JOSEPH ÉLIE**



Division de : Groupe Énergie BDL inc.

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

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

Courriel: info@josephelie.com [www.josephelie.com](http://www.josephelie.com)

VOYEZ LES CHOSES  
DANS UNE  
*nouvelle* PERSPECTIVE



### Souplesse

Financement hypothécaire pouvant atteindre 85 % de la valeur de l'immeuble collectif que vous achetez, construisez ou refinancez.

### Taux d'intérêt moins élevés

Économies d'intérêt réalisables pendant toute la durée du prêt hypothécaire assuré par la SCHL, y compris durant la période de construction et lors des renouvellements.

### Risque de non-renouvellement réduit

Prêt hypothécaire renouvelé sans que vous ayez à démontrer à nouveau votre admissibilité. La couverture d'assurance de la SCHL est en vigueur tout au long de la période d'amortissement du prêt et est transférable d'un prêteur agréé à un autre.



Découvrez la gamme de possibilités que vous offre l'assurance prêt hypothécaire SCHL pour votre investissement immobilier. Composez le **1-877 Multi GO** ou visitez le [www.schl.ca/immeubles-collectifs](http://www.schl.ca/immeubles-collectifs).

Canada



CONCOURS  
**DÉCO**  
*folies*  
laPersonnelle  
Assurance de groupe auto et habitation

UN GRAND  
PRIX DE  
**30 000\$**

QUATRE  
PRIX DE  
**5 000\$**

**FAITES VITE!**  
Vous avez jusqu'au  
31 décembre 2011

**Rénovez ou décorez...**  
*réalisez vos rêves!*

**Demandez une soumission d'assurance auto, habitation  
ou entreprise pour courir la chance de gagner!**

**1 888 GROUPES**  
( 1 888 476 - 8737 )

[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)

Du lundi au vendredi, de 8 h à 20 h  
Le samedi, de 8 h à 16 h

#### **Vous n'êtes pas en période de renouvellement?**

Transmettez-nous les dates d'échéance de vos polices actuelles et vous serez inscrit au concours!

Détails et règlement sur : [lapersonnelle.com/decofolies](http://lapersonnelle.com/decofolies)

Les assurés de La Personnelle sont automatiquement inscrits au concours.



Aucun achat requis. Une participation par personne par catégorie d'assurance. Le concours se termine le 31 décembre 2011. Dernier tirage d'un prix de 5 000\$, et tirage du grand prix de 30 000\$ le 17 janvier 2012.

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

## CATÉGORIES

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

## 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 ANNONCES DE LOCATION

**Wifi Studio Media Inc**

Marcel Dupont Tél.: 514-963-9999  
 www.logisquebec.com www.aubaine.ca

- Acheter, vendre, louer en toute simplicité.
- Forfait spéciale pour les gestionnaires immeubles.
- Fabrication de site web, seo, imprimerie.
- Consultant marketing et Ligne tracking  
 www.tel-stat.com

- Le plus gros site de location du Québec  
 www.logisquebec.com  
 Rabais au membre APQ.

## 3 APPAREILS MÉNAGERS

**Debsel Inc.**

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

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

## 4 ARMOIRES DE CUISINE

**Armoires à Super Prix**

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

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

## 5 ASSURANCES

**Assurances Courtiers Multi Plus Inc.**

514-376-0313 514-376-0957  
 cmp@courtiersmultiplus.com

Courtiers d'ass. spécialisés immeubles:  
 Yanick Lyons, Montréal & Rive-Sud; Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal; Benoit Després, Rive-Sud & Montréal  
 - Assurances immeubles à revenus et pour Syndicats de condos (TOUS)  
 - Programme imm. à fusibles ou disjoncteurs  
 \*Avantages pour les membres APQ

**La Personnelle**

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

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

**AssurExperts Pierre Auchu inc.**

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

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

## 6 AVOCATS

**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (514) 866-5569

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

## 7 BAIGNOIRES

**Bain Magique St-Jean**

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

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

**Bain Miracle**

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

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

**GS BOLDUC**

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

- Recouvrement de bain et douche en acrylique  
 - Économique, durable et garantie  
 - Prix très compétitifs  
 \* Escompte aux membres APQ

**Spécial-T Baignoires**

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

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

## 8 BALCON (rampes et escaliers)

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184  
 julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 9 BÉTON

**Fissures-Rénove-inc**

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

www.fissures-renove.com

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

## 10 BUANDERIE

**Phelps Buanderie Intelligente**

Tél.: (514) 766-4666

Mario Edison Alvarez  
 mario@phelps.ca

www.phelpslaundry.ca

- Solutions de Buanderie pour les multilogements.

## 11 CHAUFFAGE / CLIMATISATION

**Joseph Elie Ltée**

Petro-Canada JEL  
 Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

## 12 COURTIER IMMOBILIERS

**Francisco Lopes**

Courtier immobilier

PROGRESSIVE

Français-English-Português

Cell.: (514) 813-0007

flopes@progressiveagent.ca

24hres/7jrs

Spécialités:

- Propriétés à revenus diversifiées  
 - Locations à court terme  
 - Investisseurs privés.

**Immobilier Baron**

Agence immobilière

Mikael Kurkdjian

Courtier immobilier agréé

mkurkdjian@baronrealty.ca

www.immobiliervaron.ca

Bureau: (514) 932-9000

Cell.: (514) 945-7881

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

**Joseph Mazzotta**

courtier immobilier agréé

Cell.: (514) 886-2824

Bur.: (514)255-0666

jmazzotta@sutton.com

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

## Mounir Abdelaziz Excel immobilier Inc

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

- Courtier Immobilier
- Commercial et résidentiel

## 13 COUVREURS

### Couvertures Lachenaie inc.

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

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

### Excellente Toiture

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

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

### René Perron Ltée

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

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

### Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336

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

### Toiture Mais A Coule Pas Inc.

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

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

### Toitures PME Inc

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

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

## 14 DÉCONTAMINATION

### Entreprise Pavco Inc

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

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

### Services Enviro-Mart Inc.

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

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

## 15 DÉMOLITION & NETTOYAGE

### Québec Démo

Tél.: (514) 233 - 7333  
info@quebecdemo.com  
www.quebecdemo.com

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

## 16 DÉTECTION DE GAZ

### RG Technilab

Tél.: (450) 619-7490  
Sans frais: 1 (888) 466-0787  
admin@rgtechnilab.com

- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
- Entretien des systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
- Vente, installation, location, contrat de service
- Service d'urgence/technique
- Services d'analyses de présence de gaz disponibles
- Nous sommes dédiés à votre sécurité

## 17 DÉTECTIVE PRIVÉ

### Michel Corneau détective privé inc.

Tél.: (514) 656-1825  
Tél.: (418) 649-1022  
Sans frais: 1-888-649-1022  
mcdp@videotron.ca  
www.michelcorneau.com

- Adresse et emploi
- Recherche de biens saisissables
- Surveillance et filature

## 18 ÉLECTRICITÉ

### Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837  
Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

### RJR Électrique Inc

Tél.: (514) 717-5658

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

## 19 ÉVALUATEURS

### ABMS Évaluateurs Agréés

1077 St-Mathieu, bureau 200, Mtl  
www.abmsevaluation.com

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

### Évaluation Groupe Batimmo

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

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

## 20 EXTERMINATEUR

### ABC Gestion Parasitaire

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

- Commercial et résidentiel

### Extermination Platinium

1561, Harricana, Repentigny, Qc  
Tél.: (514) 909-1177

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

### Extermination Gagné Inc.

9434, boul.pie IX, Montréal  
Tél.: (514) 322-8988

- Sensibilisation, rsponsabilisation et implication des locataires
- On ne peut pas empêcher la vermine de s'introduire dans le logement mais, on peut l'empêcher de s'installer, de se reproduire et de se propager dans votre immeuble
- C'est notre spécialité!*

### Francisque Exterminateur

Tél.: (514) 721-0485  
Cell: (514) 805-3712

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

## 21 FISSURE DE BÉTON

### Fissure de béton Alliance

Stéphane Vachon  
Tél.: (514) 843-7466

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

## 22 GÉNÉRATRICE

### Lagden Équipements &

#### Services Ltée

Tél.: (514) 333-8383 ext 223  
glenn@lagden.com  
www.lagden.com

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

**23 GESTION IMMOBILIÈRE****Barazin****Gestion immobilière**

Tél.: 514-328-4795 poste 260

Fax: 888-854-5124

info@barazin.ca

www.barazin.ca

Partez en vacances et reposez-vous!  
On s'occupe de vos immeubles pendant vos vacances.

- Collection et dépôt des loyers.
  - Ligne d'urgence 24/24 pour les locataires.
  - Service de réparation d'urgence.
- Communiquez avec nous dès aujourd'hui!

**Gestion immobilière****Attaché Inc**

Tél.: (514) 755-0624

Autre: (514) 384-0624

gia.qc@bell.net

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

**Gestion Immobilière Gival**

Tél./Fax: 514-766-3491

info@gival.ca www.gival.ca

- Gestion d'immeubles à logements multiples à partir de 2 portes!
  - Gestion de copropriétés
  - Forfait petits immeubles
  - Services juridiques
  - Étude de prélocation complète
  - Gestion personnalisée selon vos besoins!
- Service d'urgence 24h/24, 7j/7 et bien plus!

**Gestion Immobilière et Service Associés**

Geoffrey Darwent Tél.: (514) 233-1300

gd.darwent@gmail.com

www.condocare-services.com

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

**Groupe Gespro**

www.groupegespro.ca

info@groupegespro.ca

(514) 358 - 8255

- Spécialisation petits immeubles: bungalow, duplex, triplex, condo, etc.
- Gestion immobilière résidentielle à Montréal et environs immédiats.

**Services Prologements**

Tél.: (514) 425-1646

Télec.: (514) 425-2351

Cell.: (514) 824-1525

robert.durocher@hotmail.com

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

**24 HUISSIERS DE JUSTICE****Darveau & Associé  
Huissiers de justice s.e.n.c.**100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil,  
J4K 3R5

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuissiers@bellnet.ca

Nous sommes là pour vous servir

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

**Philippe & Associés****Huissiers de justice**

T.: (450) 491-7575 F.: (450) 491-3418

philippe@huissiersdejustice.ca

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

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

Tél.: (514) 396-7788

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

**Noël Hémond****Planificateur financier, Pl. fin****Groupe Investors**

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

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

1080, Côte du Beaver Hall,

bureau 1740, Montréal

Montréal: (514) 493-9288

Québec: (418) 658-0759

Sans frais: 1-800-363-9049

info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

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

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

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

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

**28 INSPECTEURS BÂTIMENT****Action Inspection**

(514) 990-6329 1-866-990-6329

www.actioninspection.com

- Inspection de bâtiments
- Prêchat/Prévente/Préréception/Livraison
- Copropriétés/Maisons neuves
- Résidentiel/Multi-logements/Commercial/ Industriel
- Expertise en bâtiments (vices cachés)
- Témoins experts à la cour
- Services d'ingénierie du bâtiment
- Gestion de projets
- Détenteur d'un Certificat National en Inspection de Bâtiments

*Titre de la meilleure entreprise en inspection par le Choix des Consommateurs selon Léger Marketing depuis 2005 à 2011*

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

La Prairie (Québec)

René Vincent

Tél.: (450) 444-5254

Sans frais : 1-888-844-5254

www.ciebjq.com

- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Témoin expert à la Cour

**Immo-Spec**

St-Eustache - Repentigny

Tél.: (514) 515-3880

Tél.: (514) 652-2157

daniel.pepper075@sympatico.ca

- Inspection en bâtiment (pré-achat)
- Secteur Laval - Laurentides - Lanaudière

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

Tél.: (450) 922-0413

Cell.: (514) 984-9024

bruno-charrest@videotron.ca

- Lignes de stationnement.
- Nettoyage de stationnement.
- Intérieure/extérieure.
- Résidentiel/commerciale

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

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

- Réparation de maçonnerie
- Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
- Calfeutrage-scellant à maçonnerie

**Maçonnerie BJM Inc**

Bernabi Contreras

Téléphone: (514) 963-2435

b.c.masonry@live.ca

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

**Métho-Brique Inc.**

Tél.: (450) 963-9145

methobrique@hotmail.ca

- Réparation de crépi, rejointement +

allege, linteaux.

- Nettoyage + hydrofuge scellant.
- Scellant de fenêtres.
- RBQ 8317-6677-12

**31 NETTOYAGE ET ENTRETIEN****A 1 Ventilation Enr.**

Gilles Lesage

Bureau: (450) 431-3501

Cell.: (514) 823-4237

maintenancementonn-air@live.ca

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

**Servitout Inc.**

Tél.: (450) 937-5171

Cell.: (514) 838-8166

servitout@videotron.ca

www.servitout.com

- Entretien ménager commercial
  - Travaux légers, lavage de tapis
  - Service de conciergerie
  - Vitres, gouttières, conduits sècheuses
- \* Escompte aux membres APQ

**SLB Entretien Ménager Inc**

Tél.: (514) 953-0289

angedardien19@hotmail.com

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

**32 PEINTURE****Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

**33 PLÂTRIER ET PEINTRE****Finition Intérieure Syltre**

Sylvain Tremblay, propriétaire

T.: (514) 321-3634 F.: (514) 722-1780

info@syltre.com www.syltre.com

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

**34 PLOMBERIE ET CHAUFFAGE****Plomberie Chayer**

Tél.: (514) 590-0666

alain.chayer@plomberiechayer.com

www.plomberiechayer.com

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

**Plomberie La Petite Patrie Inc.**

Alexandre Vincent Dubois  
maître tuyauteur  
(514) 716-8771  
info@plomberielapetitepatrie.com  
www.plombierdefamille.ca

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

**35 PORTES ET FENÊTRES**

**Astra Fenestration Inc.**

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

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

**D.V. Aluminium**

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

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

**Thermos Sans Buée Inc.**

Tél.: (514) 809-6991  
www.thermos-sans-buee.com  
thermos-sans-buee@videotron.ca

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

**Vitrerie Saran Inc.**

Tél. : 450-348-6191  
Télec. : 450-348-1079  
info@vitreriesaran.com  
www.vitreriesaran.com

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

**36 PRÊT HYPOTHÉCAIRE**

**Hypotek Advantage-Rmai**

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

- Financement immobilier
- Multi / Résidences pour retraités / Condos
- Correspondant hypothécaire de Peoples Trust Company auprès de la SCHL
- Financement pour constructeurs et développeurs
- Prêt à court et à long terme: incluant le financement intérimaire

- Meilleurs taux et meilleures conditions
- Pouvoir de décision et d'approbation sur place.

**37 RÉNOVATION**

**Construction Ducan**

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

- Renovation résidentielle, commerciale et générale
- Balcon en fibre de verre
- Escalier et rampe en aluminium
- Tout sinistre avec assurance

**Construction Patco**

Patrick Gilbert  
Cell.: (514) 713-4555

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

**RPG RÉNOVATION**

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

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

**38 SÉCURITÉ**

**Les Services Techniques**

**ALPC Inc.**  
Alain Lizotte, Président  
Tél.: (514) 644-1582

Télec.: (514) 644-9570  
alain.lizotte@alpc.ca  
www.alpc.ca

- Caméra
- Alarme
- Gigueur
- Accès
- Incendie

**39 SERRURIER**

**Serrunik**

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

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

**40 TRAITEMENT DES EAUX**

**Centrale Thermique B.C. Plus inc.**

Tél./Télec.: (514) 990-0688  
ventes@bc-plus.ca

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

**BIENVENUE  
AUX NOUVEAUX  
PARTENAIRES  
DE L'APQ**

**Agence de sécurité  
Sécurité Investigations  
Quali-T**

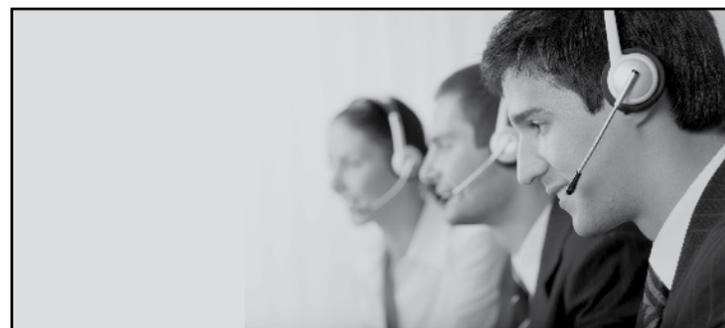
Tel : (450) 445-4969  
Sans frais: 1-888-345-2887  
www.filaturequali-t.com

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

**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



**N'OUBLIEZ PAS  
de vérifier vos  
candidats-locataires!  
Service d'enquêtes  
au (514) 382 9670  
ou sans frais au  
1-888-382-9670**

Pour tous vos besoins  
en extermination



**AXON**  
EXTERMINATION

Des punaises de lit?

Éliminez-les avec la chaleur

- Scientifiquement prouvé
- 100% garanti

www.axonextermination.com

**514.914.4979**

# Conférence annuelle de la SCHL

du 22 Novembre 2011 à Montréal

L'APQ était présente lors de la conférence annuelle comme chaque année afin de vous tenir informés de la situation du marché locatif et des développements à venir.

Par un tour d'horizon national de l'économie et de l'habitation, M. Dugan, économiste en chef, a rappelé que les prévisions pourraient connaître des variations dues à l'incertitude économique mondiale.

Cependant les perspectives demeurent positives: le marché de la revente restera équilibré de sorte que les prix de revente devraient enregistrer de faibles hausses. Le marché du neuf verra son activité ralentir. Les taux d'intérêts devraient rester bas.

## Perspectives 2012 du marché de l'habitation et de l'économie

	Prévisions	Croissance faible	Croissance forte
<b>Mises en chantier d'habitations</b>	<b>186 750</b>	<b>161 650</b>	<b>206 350</b>
<i>Maisons individuelles</i>	<i>83 750</i>	<i>73 850</i>	<i>98 150</i>
<i>Logements collectifs</i>	<i>103 000</i>	<i>87 800</i>	<i>108 200</i>
<b>Ventes MLS®</b>	<b>458 500</b>	<b>406 100</b>	<b>509 000</b>
<b>Prix MLS®</b>	<b>368 200 \$</b>	<b>315 800 \$</b>	<b>418 700 \$</b>
<b>Taux hypothécaire à 5 ans</b>	<b>5,43 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>5,7 %</b>
<b>Croissance du PIB</b>	<b>2,1 %</b>	<b>1,5 %</b>	<b>2,7 %</b>
<b>Croissance de l'emploi</b>	<b>1,6 %</b>	<b>1,0 %</b>	<b>1,8 %</b>
<b>Taux de chômage</b>	<b>7,2 %</b>	<b>7,9 %</b>	<b>6,8 %</b>

Source: Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement

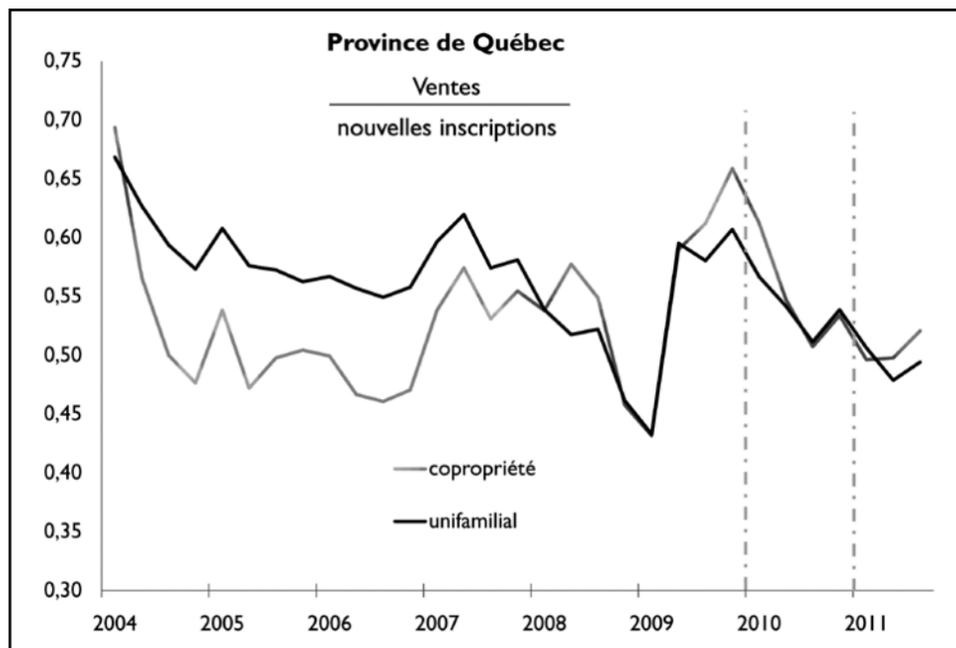
M. Kevin J. Hughes, économiste principal pour la province de Québec, a concentré sa présentation sur la dite province. Le marché locatif restera serré à cause du plafonnement de l'immigration (l'objectif des 55 000 étant atteint) et l'émigration de plusieurs travailleurs québécois vers les autres provinces. Les chiffres du marché de l'habitation seront émis en décembre 2011 lors du rapport sur l'habitation.

Pour le marché de la revente, l'environnement économique conduit au relâchement de la demande et l'offre augmente en rapport à la demande. Donc après un repli en 2011, les ventes augmenteront en 2012.

Pour le neuf, la "Prima donna" demeure la copropriété. Sa construction reste soutenue car ce mode d'occupation correspond aux nouveaux besoins des ménages et son coût est inférieur à une maison individuelle. Les coûts de construction et du terrain ayant beaucoup augmentés.

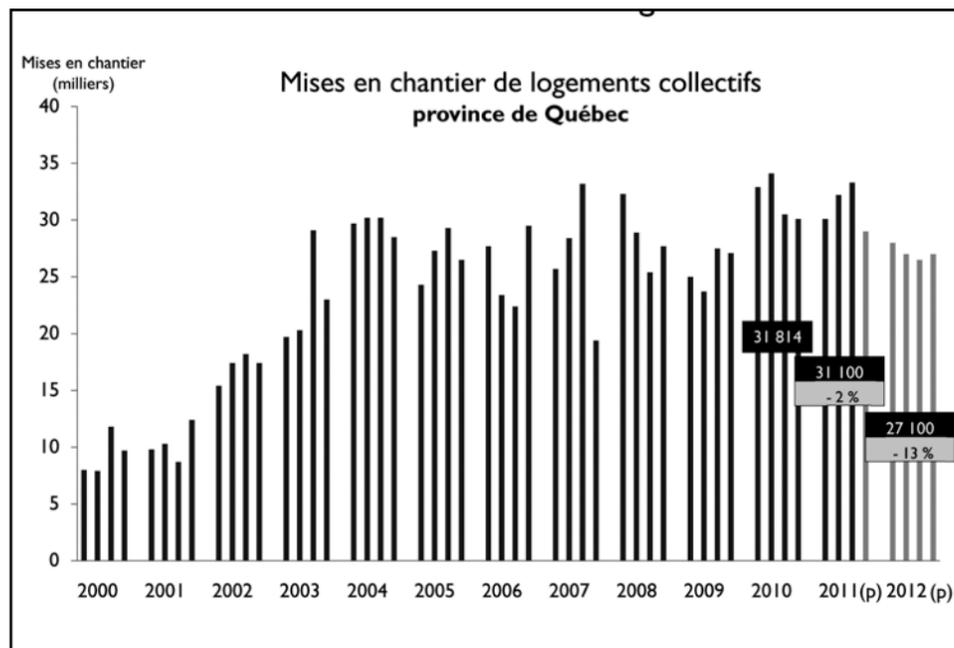
En 2001, la construction de maison individuelle représentait 62% du marché, aujourd'hui seulement 38%. Mais on constatera une baisse notable des logements collectifs en 2012.

### La revente: un contexte moins tendu



Source: SCHL

### Marchés d'habitation: logements collectifs



Source: SCHL

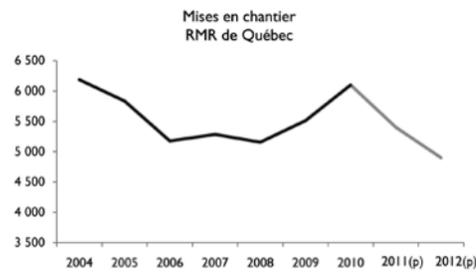
M. Hughes nous a aussi offert une vue d'ensemble de certaines RMR à travers des diaporamas dont voici le contenu:

### Québec:

#### Neuf

Sommet en 2010 (en vingt-trois ans)

Recul en 2011 et en 2012



Source: SCHL

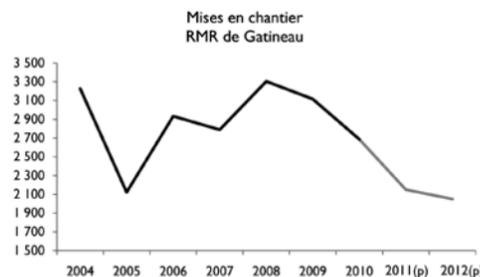
Une RMR qui se distingue par un taux de chômage des plus faibles au Canada.

### Gatineau:

#### Neuf

La détente de la revente réduira la demande

Déclin moins prononcé en 2012



Source: SCHL

Un développement haut de gamme pour les résidences de personnes âgées.

### Sherbrooke:

#### Neuf

Marché soutenu

La maison individuelle reculera



Source: SCHL

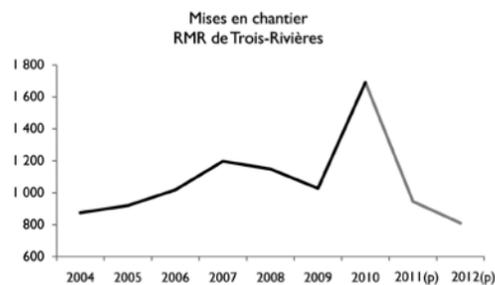
Recul des reventes à cause du solde migratoire inter-région

### Trois-Rivières:

#### Neuf

Retour à la moyenne historique

Logements collectif : baisse notable



Source: SCHL

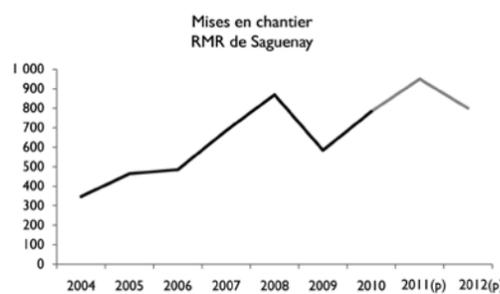
Logements collectifs en baisse car de grands ensembles ont été construits dans le passé

### Saguenay:

#### Neuf

Repli en 2012

La maison individuelle perd des parts de marché



Source: SCHL

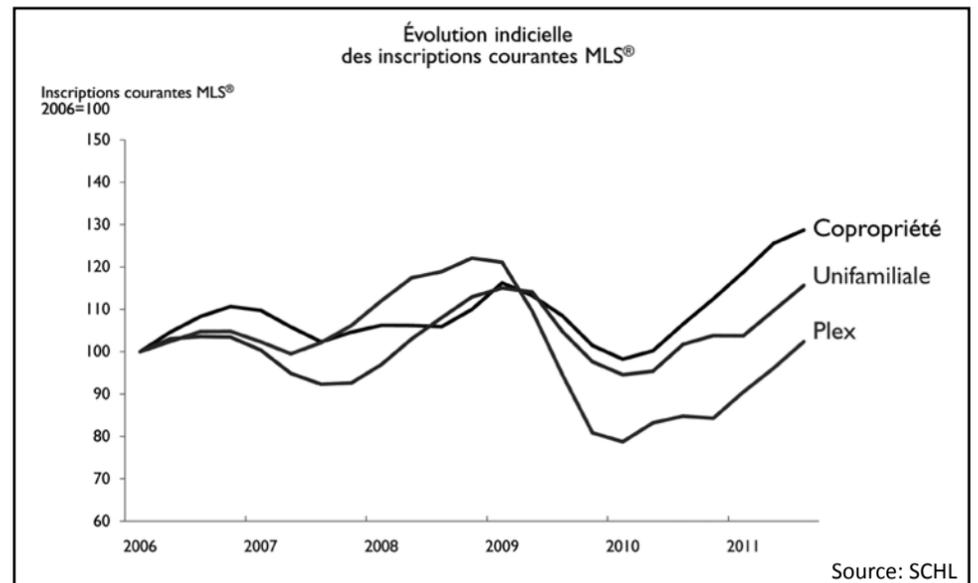
Changement du mode d'occupation

Finalement, la conférence s'achevait par une présentation simultanée de Geneviève Lapointe et Bertrand Recher, analystes, sur un bilan et les nouvelles avenues du marché résidentiel montréalais.

Pour les taux hypothécaires, les taux sont faibles et stables. La migration nette étant élevée et stable, le marché locatif reste serré car la clientèle immigrante se tourne vers une location.

La RMR de Montréal va connaître une croissance du nombre de propriétés offertes sur le marché car les taux hypothécaires sont bas donc les vendeurs veulent profiter des taux hypothécaires pour modifier leur mode d'occupation.

## ... particulièrement du côté de la copropriété



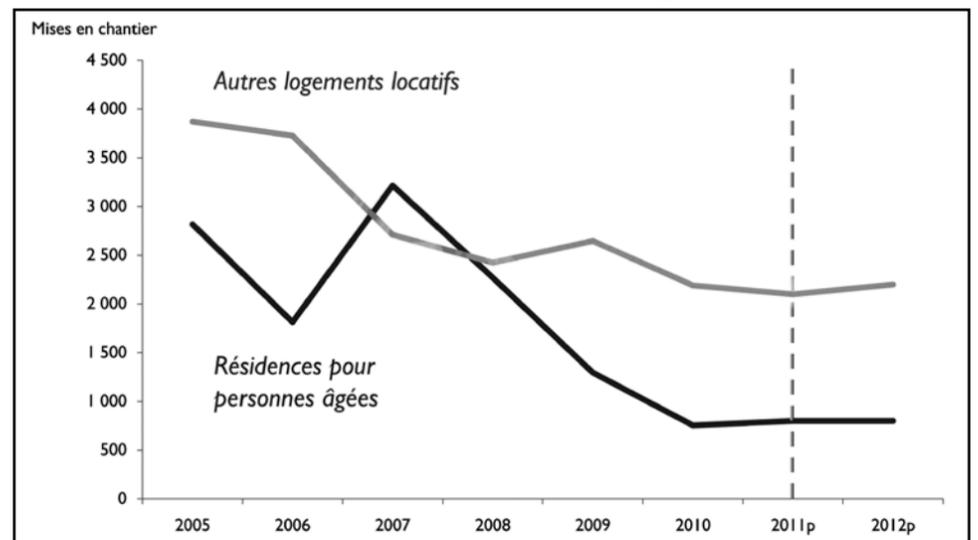
Source: SCHL

On constate également que les segments du marché tendent vers l'équilibre sauf pour les plex qui sera à l'avantage des vendeurs. Même la copropriété devient un marché équilibré en 2012.

Pour les mises en chantier la SCHL cumule une diminution de 3% de l'activité en 2011 et prévoit -9% en 2012, et ce malgré la forte construction dans le domaine de la copropriété. Les habitations en "propriété absolue" (unifamiliale et jumelée) cèdent la place aux copropriétés : plus de 50% des mises en chantier même si on remarque un petit repli en 2012. Actuellement à Montréal on écoule 700 unités construites par mois.

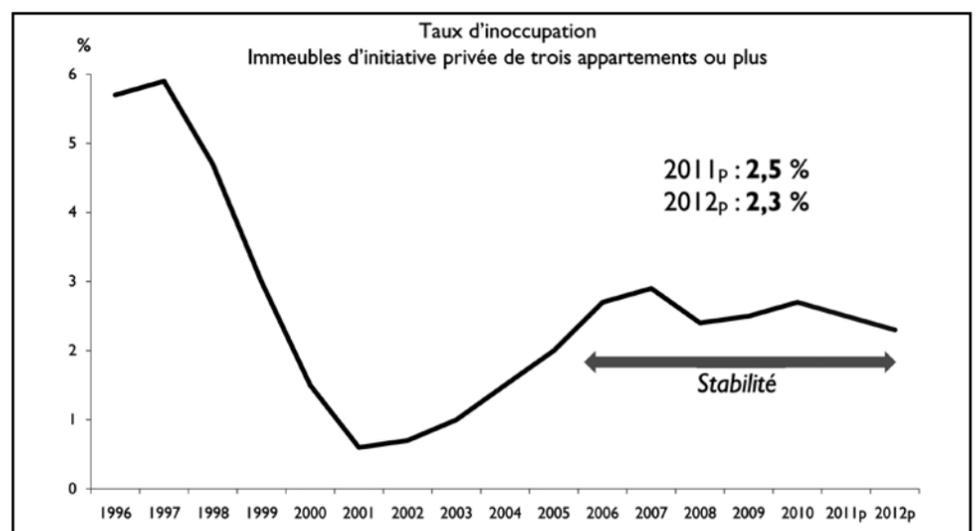
Pour les logements locatifs la construction est limitée et stable, environ 3000 chaque année. Mais plus de 1000 de ces unités sont des unités de résidences pour personnes âgées.

### Construction limitée et stable de logements locatifs



Source: SCHL

### Taux d'inoccupation : relativement stable depuis 2006



Source: SCHL

En ce qui concerne les taux d'inoccupation, il reste stable c'est à dire 2.5% en 2011 pour une prévision de 2.3% en 2012.

Pour les résidences de personnes âgées, le taux d'inoccupation global est de 8.3%. Mais il varie de 3.7% sur la Rive-sud ouest à 20% sur Vaudreuil-Soulanges. ☑

Un leader national offrant  
des solutions de buanderie  
pour les multilogements

Comparez nos solutions!  
250 000 Clients ont choisi PHELPS.

Plus de profits et des coûts d'opérations plus bas.  
Appelez-moi aujourd'hui, vous aurez tous les détails.

Mario Edison Alvarez  
438.862.8988

**PHELPS**  
buanderie intelligente

Carte à puce ou pièces de monnaie | D'un océan à l'autre

[www.phelpslaundry.ca](http://www.phelpslaundry.ca)

## AVIS DE NOMINATION



Phelps accueille Alain Bélanger

Phelps Buanderie Intelligente accueille Alain Bélanger en tant que Directeur de ses opérations de buanderie multi-résidentielle pour le Québec.

Alain sera affecté à notre toute nouvelle succursale de Montréal.

Détenteur d'un baccalauréat en administration des affaires, Alain a occupé divers postes de direction dans sa carrière et a accumulé plus de 16 années d'expérience dans l'industrie de la buanderie multi-résidentielle et commerciale.

Phelps Buanderie Intelligente est actuellement le deuxième plus grand fournisseur en buanderie multi-résidentielle au Canada et dessert divers marchés d'un océan à l'autre.



### L'APQ

vous informe que ses bureaux seront fermés  
samedi le 24 et dimanche le 25 Décembre 2011,  
ainsi que samedi le 31 Décembre 2011  
et dimanche le 1er Janvier 2012.



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

**UNION**  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

**UNION**

Comptoir commercial  
550, rue Montepellier, St-Laurent

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

Continued from page 8

### THE RENTAL BOARD ORDERS A TENANT TO REFUND THE COSTS OF A REQUEST FOR SETTING OF THE RENT

"The Court thinks that the first criterion established by the case law is met.

The second criterion is also met since the increase requested by the landlord is equal to the adjustment of the rent calculated and granted by the Court.

Consequently, the Court grants the landlord reimbursement of the costs of the request in the amount of 57.00\$, that is to say 51.00\$ for the filing of the request plus 6.00\$ for its notification<sup>3</sup>".

*Me Robert Soucy*

1. *Propriété Bella Vita Inc Inc. v. H. Itani. R.L. 31 110404 013F. On October 17, 2011.*

2. *A. Rossi Buildings v. Bradley. R.L. revision. Montreal. 31 040416 297 V 041221. On February 1, 2007.*

3. *Opus Citare note 1. Page 2.*

or represented at the meeting by proxy. Therefore, it is important to know the number of votes held by these persons, then calculate the number of votes held by all those who vote IN FAVOUR, versus all those who vote AGAINST. When there are more votes IN FAVOUR than AGAINST, the motion is adopted.

When holding a vote requiring one of the higher majorities required by articles 1097 and 1098 of the C.c.Q., it can occur that it cannot be attained, even if there is a quorum.

In the case of article 1097 C.c.Q., a vote on one of the subjects mentioned (example: a proposal to modify the common portions of the building), requires a numerical majority of the co-owners in title of the building (not only of those present or represented at the assembly), and secondly, that all the co-owners voting in favour of the proposal together represent a minimum of 75% of the votes held by all the co-owners of the building. It is also important to understand that co-owners who hold un-divided ownership of a fraction (for example a fraction owned by more than one person such as in the case of spouses) in the calculation of the number of co-owners. In this case, the number of co-owners will be probably higher than the number of housing units in the building.

Whenever less than 75% of the votes are present or represented by proxy at the meeting, the possibility for the general meeting to make a decision covered by article 1097 C.c.Q. becomes a mathematical impossibility, and all the more so for decisions covered by article 1098 C.c.Q.

**If you're unsure of how to proceed, don't hesitate to contact us.** ☑

Continued from page 7

### THE QUORUM at the Board meetings and the General meetings of the co-owners

subject to the rules of the particular majorities covered by article 1096 C.c.Q. (simple majority for ordinary decisions of the assembly), article 1097 C.c.Q. (double majority) and 1098 C.c.Q. (double special majority).

For decisions requiring a vote by simple majority under article 1096 of the C.c.Q. (example: adopting a building bylaw), the motion will be adopted if it receives the support of a majority of the votes of the co-owners present

Immeubles à logements



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

Un puissant outil de gestion immobilière

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

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



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



Partenaires en première classe

**HOPEM**  
www.hopem.com

Courtiers Multi Plus inc. 

Cabinet en assurance de dommages et de personnes

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

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

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

**REVENUS RÉCURRENTS AUX MEMBRES DE L'APQ**  
QUI ABONNENT LEURS LOCATAIRES AUX SERVICES DE COLBA.NET  
EXEMPLE DE PROMOTION UNIQUE CI-DESSOUS, D'AUTRES PROMOTIONS DISPONIBLES

**TÉLÉPHONIE IP**   
PLUSIEURS FONCTIONS INCLUSES

**\$9.95\***  
+TX  
/MOIS

**SPÉCIAL INTERNET**  
ULTRA RAPIDE  
SANS RALENTISSEMENT  
SANS LIMITE

**ADSL2+ JUSQU'À 24 MBPS!**  
à partir de:  
**\$17.95\***  
+TX  
/MOIS

**www.colba.net**  
514 868-2134

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

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

\*Certaines conditions s'appliquent.

**AU BUREAU suivre mes appels.com**

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

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

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

Grâce à  j'ai réussi à augmenter mes revenus en ciblant ma publicité. En faisant l'écoute de mes appels, j'ai pu améliorer l'efficacité de mon équipe et perfectionner mon suivi.

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

Copyright © 2011 Suivremesappels.com. Tous droits réservés. [www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com).

**Toutes les solutions en matière de chauffe-eau.**

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

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

Communiquez avec nous sans tarder.  
514 353-0077 • 1 877 353-0077 • [hydrosolution.com](http://hydrosolution.com)

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

**Le chauffage aussi, c'est notre élément.**

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

Air chaud • Eau chaude • Bi-énergie

**150\$** de rabais\*\* à l'achat d'un générateur d'air chaud ou d'une thermopompe centrale ou murale avant le 31 décembre 2011.

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

**LE PROPRIÉTAIRE**

8350, St-Laurent, Montréal

(Qc) 2P2M3

Tél.: (514) 394-7848

Fax: (514) 382-9676

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



## GRILLE DE FORMATIONS

Pour toutes les régions, toutes les formations sont disponibles lorsque le minimum est atteint.

Pour Montréal:

Le lundi 23 janvier 2012

### Sujet: PERSPECTIVES DE L'HABITATION DE LA RÉGION DE MONTRÉAL, ET LES TAUX D'INOCUPATION

Il s'agit d'une rencontre d'information qui se tient annuellement, avec un conférencier, analyste de marché de la SCHL, qui permet de connaître le bilan de santé de l'immobilier résidentiel au cours de l'année qui se terminera, en plus des prévisions pour l'année 2011. Il sera question du taux d'inocupation et du loyer moyen dans les différents quartiers ou arrondissements, tout en prenant connaissance des meilleurs secteurs pour investir.

Le lundi 13 février 2012

### Sujet: LA FIXATION DU PRIX DU LOYER ET PRÉSENTATION DEVANT LA RÉGIE DU LOGEMENT

Cette formation expliquera à travers des exemples comment utiliser le formulaire de calcul de la Régie. Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

Le lundi 19 mars 2012

### Sujet: ACHAT ET VENTE D'UN BLOC-APPARTEMENTS

Une conférence sur l'achat et la vente d'un bloc-appartements. Ce qu'il faut savoir, vérifier. Cette conférence sera animée par un courtier immobilier reconnu dans le domaine locatif.

Pour plus d'information, contactez le **1-888-382-9670** poste 200 ou par courriel à [reservation@apq.org](mailto:reservation@apq.org)