

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

**Communiqué de  
presse**

## Des taux d'augmentation de loyer de plus en plus bas, les propriétaires de logement et les locataires sont menacés

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ), en plus d'être disponible pour des entrevues toute la journée, tient à réagir aux taux annoncés par la Régie du logement ce matin :

“Nous déplorons encore une fois que les taux annoncés ne reflètent ni les besoins ni la réalité du marché locatif québécois. Une méthode de calcul vieille de plus de 30 ans, un amortissement de plus de 30 ans sur les travaux de rénovations, cette désuétude est néfaste pour le parc de logements du Québec!” selon Martin Messier, président de l'APQ.

Cette méthode de fixation du prix des loyers pose de nombreux problèmes et une refonte complète est nécessaire et urgente!

Parmi les points à moderniser il est question :

- des taxes : les propriétaires sont les percepteurs des villes et sont pointés du doigt car les propriétaires doivent les inclure dans leurs avis d'augmentation et l'année d'imposition seulement. Aucun étalement possible.

- le gaz et l'huile à chauffage : selon la règle, l'augmentation est en fonction du prix annuel de consommation. Mais l'été les prix baissent et l'hiver les prix montent. Et malheureusement pour les propriétaires les réservoirs ont besoin d'être remplis l'hiver quand les prix sont au maxi-



mum. Pourquoi ne pas prendre en compte seulement les mois d'hiver?

- les travaux majeurs : Selon les règles de calcul, c'est le taux d'intérêt moyen accordé sur les certificats de placement garantis pour un terme de cinq ans, majoré d'une prime de 1 %. Mais cette règle désuète met en péril le bon état d'entretien du parc immobilier québécois. En 2011, on avait 3% accordés, 2,9% en 2012 et cette année 2,6% : comment investir avec des rendements aussi faibles?

“Aucun investisseur ne veut avoir

un retour sur investissement de plus de 30 ans et pourtant c'est le cas pour les travaux majeurs réalisés par un propriétaire de logements locatifs au Québec”

“Plusieurs autres solutions sont envisageables, déjà en place dans d'autres pays et dont on pourrait s'inspirer.” d'ajouter Martin Messier.

### Messages aux locataires

Si vous avez des questions, nous vous recommandons de discuter

avec votre propriétaire. La discussion et l'entente sont certainement préférables à la confrontation.

“La négociation est la meilleure solution. Que vous soyez propriétaire ou locataire asseyez vous et regardez ensemble la situation, les travaux requis, les coûts estimés.” selon l'APQ.

### Outils de calcul et d'envoi gratuit

Cette année encore vous pourrez utiliser notre version améliorée du fichier APQ de calcul et d'envoi des avis de modification au bail le plus simple disponible. L'utilisateur de ce fichier pourra entrer ses propres données qui représenteront l'ajustement requis. Ensuite l'avis de modification se complètera automatiquement ainsi que l'avis de réponse du locataire. Il suffira d'imprimer et d'envoyer le tout au locataire.

Pour obtenir ce fichier gratuitement, il faut communiquer au 1-888-382-9670 ou visiter le site [www.apq.org](http://www.apq.org). Le propriétaire pourra télécharger le fichier sur son ordinateur et ainsi conserver ses données. De plus, en entrant vos données sur les conditions de votre bail (échéance, durée,...), vous saurez instantanément le délai que vous avez pour envoyer votre avis.



3

Modifier le bail pour y inclure l'interdiction de fumer?



4

Évitons les cauchemars



8

Changements possibles à la copropriété à l'horizon (suite)



5

Le décès ne met pas fin au bail

## Can a new landlord change the lease to include a smoking ban in it?

The landlady requests the setting of the rent as well as the modification of one of the conditions of the lease in accordance with Section 1947 of the Civil Code of Quebec. She turns to the Régie du logement to modify the conditions of the lease as follows: no smoking in the building.

The tenant has refused the changes and notified the landlady about this. The landlady became the owner of the building on 3 March 2011. The Régie shall decide on the amendment of the lease at the request of the landlady:

“Section 1947. Where a lessee objects to the proposed modification, the lessor may apply to the court, within one month after receiving the notice of objection, for the fixing of the rent or for a ruling on any other modification of the lease, as the case may be; otherwise, the lease is renewed of right on the same conditions.”

ing problems forcing him to get out of bed overnight. He then watches TV and he smokes on this occasion.

The landlady bought the building in March 2011. She explains that it is as a new owner that she would like to modify the lease. She justifies her request by her desire to protect her property against damage caused by the cigarette smoke to the painting and also against the lingering odour of the smoke. She said that she received complaints from other tenants and occupants of the building. She also added that the tenant regularly receives many people into his housing and that she regrets this situation because these particular guests smoke a lot too.

### THE PRINCIPLE

The principle that should guide the Régie du logement to amend a condition of the lease is respect for the right of the tenant to remain in the premises. Thus, when the requested change is likely to infringe this right, this amendment should be denied. In other words, if the change results in the termination of the lease and the departure of the tenant, this change must be rejected. If the tenant asserts that the amendment of the lease will result in forcing him to move the amendment must be refused by the Régie.

### THE FACTS

The evidence submitted to the Régie demonstrates that the tenant has been living in the housing for more than 7 years. He has been smoking for forty years and he says that he has sleep-

### ANALYSIS AND CONCLUSION OF THE RÉGIE

After analyzing the evidence the Régie considers that, notwithstanding that the inconvenience raised by the landlady concerning the fact that the tenant is a diehard smoker can be justified, the change regarding the smoking ban would certainly result in forcing the tenant to move.

According to the evidence presented at the hearing it seems to be clear to the Régie that such a smoker who would be forbidden to smoke in his housing would have to move out of his housing and find another place to rent:

“The Court concludes that taking away the tenant’s right to smoke in the housing would impair his right to security of tenure in the premises and, for this reason, it refuses the requested change.” (1)

### OTHER REMEDIES AVAILABLE

However, the Court reminds the parties that in the eventuality where complaints were lodged by tenants or occupants or in cases of

Pour vos assurances auto, habitation et entreprise, mieux vaut être à la bonne place.



Que vous habitez une maison, une copropriété ou un appartement, notre assurance saura convenir à votre mode de vie.

OBTENEZ VOS TARIFS DE GROUPE EXCLUSIFS  
1 888 476-8737  
lapersonnelle.com/apq

La bonne combinaison.

Certaines conditions s'appliquent.



En tant que propriétaire d'immeubles à revenus, nous sommes en mesure de vous offrir une assurance adaptée à vos besoins.

OBTENEZ VOS TARIFS DE GROUPE EXCLUSIFS  
1 800 268-3063  
lapersonnelle.com/apq

## Un nouveau locateur peut-il modifier le bail pour y inclure l'interdiction de fumer?



Me Soucy

damage caused to property in connection with the problem related to cigarette smoking raised by the landlady, the latter has recourse to other remedies under the Civil Code of Quebec.

If the landlady, with the help of the plaintiff tenants, can demonstrate that the odours of cigarettes cause serious harm to the tenants of the building, the landlady may obtain the cancellation of the lease and evict the tenant from his housing.

At the transfer of the housing by the tenant, upon his departure, if the landlady finds that the walls are yellowed and that the odour of cigarette smoke is persistent, she can apply for damages and interests against the tenant. She could try to be reimbursed the cost of repainting the housing and of removing excessive smoke odours. According to the evidence presented the Régie du logement may grant or deny the damages claimed.

(1) LABRECQUE C. BERNIER. AZ. 50904464.2012 QC RDL 357525



La locatrice demande la fixation du loyer ainsi que la modification d'une des conditions du bail conformément à l'article 1947 du Code Civil du Québec. Elle s'adresse à la Régie du logement pour modifier les conditions du bail de la façon suivante : interdiction de fumer dans l'immeuble. Le locataire a refusé les modifications et en a avisé la locatrice. La locatrice est devenue propriétaire de l'immeuble le 3 mars 2011. La Régie doit se pro-

rien dans les lieux. Ainsi, lorsque la modification demandée est susceptible de porter atteinte à ce droit, cette modification devrait être refusée. En d'autres termes, si la modification du bail entraîne la résiliation du bail et le départ du locataire du logement, cette modification doit être rejetée. Si le locataire prétend que la modification du bail aura comme conséquence de le forcer à déménager, la modification doit être refusée par la Régie.



noncer sur la modification du bail à la demande de la locatrice :

« Article 1947. Le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus, pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail; s'il omet de le faire, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures. »

### LE PRINCIPLE :

Le principe, qui doit guider la Régie saisie d'une demande de modification d'une condition du bail, est le respect du droit du locataire au main-

ten dans les lieux. Ainsi, lorsque la modification demandée est susceptible de porter atteinte à ce droit, cette modification devrait être refusée.

En d'autres termes, si la modification du bail entraîne la résiliation du bail et le départ du locataire du logement, cette modification doit être rejetée. Si le locataire prétend que la modification du bail aura comme conséquence de le forcer à déménager, la modification doit être refusée par la Régie.

### LES FAITS

La preuve faite devant la Régie démontre que le locataire habite le logement depuis plus de 7 ans. Il fume depuis quarante ans et il déclare avoir des problèmes de sommeil l'obligeant à se lever durant la nuit. Il regarde alors la télévision et il fume à cette occasion.

l'interdiction de fumer aurait certainement comme conséquence de forcer le locataire à déménager.

Selon la preuve présentée à l'audience, il apparaît clairement à la Régie qu'un tel fumeur qui se verrait interdire de fumer dans son logement devrait quitter son logement et trouver un autre endroit pour se loger :

« Le tribunal conclut que le fait de retirer au locataire son droit de fumer dans le logement aurait pour effet de porter atteinte à son droit au maintien dans les lieux et, pour ce motif, refuse la modification demandée. » (1)

### LES AUTRES RECOURS DISPONIBLES

Le tribunal rappelle toutefois aux parties que dans l'éventualité où des plaintes étaient logées par des locataires ou occupants ou en cas de dommages causés à l'immeuble en lien avec le problème relié à la cigarette soulevé par la locatrice, cette dernière dispose d'autres recours prévus au Code civil du Québec.

Si la locatrice, avec l'aide des locataires plaignants, peut démontrer que les odeurs de cigarettes causent un préjudice sérieux aux locataires de l'immeuble, la locatrice peut obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire de son logement.

À la remise du logement par le locataire, lors de son départ, si la locatrice constate que les murs sont jaunés et que les odeurs de cigarettes sont persistantes, elle peut faire une demande de dommages et intérêts contre le locataire. Elle pourrait tenter de se faire rembourser les coûts pour repeindre le logement et pour faire disparaître les odeurs excessives de fumée. Selon la preuve présentée, la Régie du logement pourrait accorder ou refuser les dommages réclamés.

### L'ANALYSE ET LA CONCLUSION DE LA RÉGIE

Après l'analyse de la preuve, la Régie considère que malgré les inconforts soulevés par la locatrice entourant le fait que le locataire soit un fumeur invétéré puissent être fondés, la modification relative à

(1) LABRECQUE C. BERNIER. AZ. 50904464.2012 QC RDL 357525



Martin A. Messier

## Évitons les cauchemars

présence des animaux et le défaut par leurs maîtres de s'assurer qu'ils ne nuisent pas aux autres occupants de l'immeuble, l'utilisation du stationnement sont autant de situations qui peuvent poser problème.

Dans la vie comme dans votre immeuble la liberté des uns doit s'arrêter là où commence celle des autres. Les conflits entre locataires se dégradent rapidement si vous n'agissez pas afin de favoriser la résolution rapide de la situation qui pose problème. Par conséquent, à moins d'une intervention rapide, ferme, mais délicate, les positions de chacune des parties impliquées deviennent de plus en plus difficiles à concilier et deviennent bien

souvent immuables. Dans une telle situation les recours devant les tribunaux sont souvent la seule possibilité qui nous reste.

Or, présenter un dossier devant le tribunal n'est pas sans inconvénient. Lorsque le dossier se judiciairise, il y aura nécessairement un gagnant et un perdant. Même en présence d'un dossier qui présente selon vous de bonnes chances de succès, il vous faut tenir compte des autres impacts de la présentation d'un dossier. Il y a d'abord les impacts financiers, qu'ils soient directement liés au dossier ou qu'ils en découlent. Il suffit de penser au temps que

vous devrez consacrer à la préparation du dossier et à sa présentation devant le tribunal et à l'impact de la gestion du dossier sur votre quotidien.

En conclusion, bien que le recours devant le tribunal est souvent utile voire même nécessaire, il est important de tenter de résoudre les conflits dès le départ lorsque nous le pouvons.



often become immutable. In such a situation court proceedings are often the only option we have left.

However, submitting a case in court is not without drawbacks. When the case becomes a legal one there will inevitably be a winner and a loser. Even in the presence of a case which you think has a good chance of success one must take into account other impacts of the presentation of a case. First, there is the financial impact, whether directly related to the case or emanating from it. Just

think how much time you will have to devote to the preparation of the case and its presentation in the court and the impact of case management on your daily life.

In conclusion, although recourse to the court is often useful and even necessary, it is important to try to resolve conflicts at the beginning, when we can.

the housing, the presence of pets and the negligence of their owners to ensure that they do not disturb the other occupants of the building, and the use of parking space, are all situations that can cause problems.

In life as in your building, the freedom of some must stop there where the freedom of others begins. Conflicts between tenants degrade quickly if you do not act to promote rapid resolution of the problem's situation. Therefore, unless a rapid, firm but delicate intervention occurs, the positions of each of the parties involved becomes increasingly difficult to reconcile and they

Une relation mal gérée avec votre locataire peut vite tourner au cauchemar.

Souvent les conflits les plus difficiles à résoudre ne sont pas liés au paiement du loyer mais bien au respect des autres obligations découlant du bail.

Dans le contexte de la vie en habitations multiples plusieurs problèmes peuvent se présenter. L'utilisation des aires communes, le niveau de bruit émanant des logements, la

### Let us avoid nightmares

A mismanaged relationship with your tenant can quickly turn into a nightmare.

Often conflicts that are most difficult to resolve are not related to the payment of rent but more so to the respect of other obligations under the lease.

In the context of life in multiple-unit dwellings several problems may arise. The use of the common areas, the level of noise emanating from

## Augmentez votre portée

Présentez votre propriété à un plus grand nombre de locataires potentiels!

**Louer.ca**  
est maintenant  
sur votre mobile!  
**m.louer.ca**

Augmentez votre visibilité et par conséquent vos chances de location. Gardez une longueur d'avance sur la concurrence en permettant aux locataires potentiels d'accéder à vos annonces instantanément, peu importe où ils se trouvent.

**AUGMENTEZ VOTRE VISIBILITÉ AVEC**

## LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 29, numéro 2  
Février 2013

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur  
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions  
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président  
Martin Messier

Responsable du journal  
Estelle Fabre

Surintendant:  
Jean Côté

Service à la clientèle  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre  
Andrea Evsei  
Carmen Ruiz  
Larissa Modo

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

## LA GLACE SUR LES TOITURES

L'accumulation importante de glace sur les toits plats et sur certains toits en pente peut représenter un risque d'effondrement. La plupart des toits sont conçus pour supporter, au maximum, 20 centimètres (8 pouces) de glace.

Il est possible de détecter l'affaiblissement de la toiture, notamment lorsque l'on constate :

- la présence de fissures nouvelles sur les murs et les plafonds intérieurs ;
- une mauvaise fermeture des portes ;

- un fléchissement du plafond.

Si l'on constate des signes d'affaiblissement, des travaux de renforcement temporaires doivent être exécutés sans attendre.

Mais attention à votre sécurité!

Afin de prévenir tout incident au moment de la vérification de l'épaisseur de la glace, toutes les mesures de sécurité doivent être prises.



# BÉTONEL

## Offre spéciale

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

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

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

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

Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!  
[www.betonel.com](http://www.betonel.com)

Si des travaux de déglacage importants doivent être exécutés, le Service de prévention des incendies de la municipalité devrait être avisé afin d'établir un périmètre de sécurité.

Lors du déglacage, il faut également prendre des mesures pour ne pas endommager la membrane d'étanchéité.

## Les responsabilités de l'endosseur



Dans plusieurs situations, le propriétaire pourrait demander à son potentiel locataire qu'un endosseur signe le bail comme caution. La présence d'un endosseur sur le bail est lorsque le locataire n'a pas suffisamment de preuve de sa solvabilité : ce peut être un étudiant dont les revenus sont faibles, une personne qui se remet d'une faillite,...

Le propriétaire pourrait exiger une évaluation sur la solvabilité de l'endosseur car le locataire doit

s'assurer de la capacité de payer de la caution si le locataire ne paie pas.

L'endosseur sera alors inscrit sur le bail dans la section réservée H - Signatures « *Tout autre personne qui signe le bail devrait indiquer clairement en quelle qualité elle le fait.* »

L'endosseur est responsable de la totalité du loyer en cas de défaut de paiement du locataire et ceci jusqu'à la fin de la durée du bail. Si le bail est renouvelé, l'endosseur n'est plus responsable à moins que

l'endosseur ait signé et donc accepté que son engagement se prolonge toute la durée du bail et de ses renouvellements.

Dans le cas où ni le locataire, ni l'endosseur ne veulent payer le loyer, le recours à la Régie du logement pour résiliation de bail et non-paiement de loyer sera alors entrepris contre les deux.

Suite au jugement, le recouvrement des sommes dues s'applique également contre le locataire et l'endosseur.

## Et quelques articles du Code Civil importants

Le changement de serrures :

1934. *Aucune serrure ou autre mécanisme restreignant l'accès à un logement ne peut être posé ou changé sans le consentement du locateur et du locataire.*

*Le tribunal peut ordonner à la partie qui ne se conforme pas à cette obligation de permettre à l'autre l'accès au logement.*

1991, c. 64, a. 1934 (1994-01-01)

Un logement résidentiel doit rester résidentiel

1856. *Ni le locateur ni le locataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué.*

1991, c. 64, a. 1856 (1994-01-01)

Enlever ses effets mobiliers lors du départ

1978. *Le locataire doit, lorsque le bail est résilié ou qu'il quitte le logement, laisser celui-ci libre de tous effets mobiliers autres que ceux qui appartiennent au locateur. S'il laisse des effets à la fin de son bail ou après avoir abandonné le logement, le locateur en dispose conformément aux règles prescrites au livre Des biens pour le détenteur du bien confié et oublié.*

1991, c. 64, a. 1978 (1994-01-01)

Remettre le logement dans son état initial

1891. *Le locataire est tenu, à la fin du bail, d'enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le bien, le locateur peut les conserver en en payant la valeur au locataire ou forcer celui-ci à les enlever et à remettre le bien dans l'état où il l'a reçu.*

*Si la remise en l'état est impossible, le locateur peut les conserver sans indemnité.*

1991, c. 64, a. 1891 (1994-01-01)



**suivre mes appels**  
com

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

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

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

**SOYEZ SUR LA PISTE DE L'ARGENT!**

**PLOMBERIUM DORACO-NOISEUX**

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

Salles de montre Plomberium  
www.doraco-noiseux.com

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

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

Proulx et fils  
Mascouche  
10, montée Masson  
(Québec) J7K 3B5  
450 474-3881  
(comptoir pièces)

Comptoirs pièces  
www.deschenes.ca

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

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

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

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

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

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

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

**DESCHÊNES**

AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

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

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

Proulx et fils  
Mascouche  
10, montée Masson  
(Québec) J7K 3B5  
450 474-3881  
(comptoir pièces)

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

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

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

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

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

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

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

**DESCHÊNES**

AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

## Possible changes to co-ownership on the horizon (continued)

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

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

In the previous issue we discussed the proposed changes to the majorities required for certain decisions at the assembly of co-owners.

In this issue we will discuss recommendations to make it easier for the buyer of a fraction of co-



ownership to obtain the information necessary for an informed purchase.

According to the report of the Advisory Committee on co-ownership it was found by the latter during the public hearings that access to information held by the syndicate for a buyer who performs due diligence is often difficult, and that even the

co-owner seller must face the same difficulties. Depending on the current state of the law the registry of co-ownership can be accessed only by one of the co-owners, or by a designated agent, and the prospective buyer can only ask the syndicate if the co-owner seller owes unpaid common charges to the syndicate.

The Committee then took the position that the disclosure of information requested by the buyers would be made mandatory for the syndicate and, if necessary, for the manager, and that brokers, agents, notaries and lawyers should be made aware of the importance of obtaining this information and be encouraged to do so.

Moreover, the Committee recommends that, at the resale of a fraction of a co-ownership, the seller would be obliged to deliver to the prospective buyer at the signing of the bid, an informative document from the syndicate attesting the following elements:

the amount of the common individual charges payable by the co-owner dealer for the current year; the status of the charges and of the emergency fund; the fact that no special assessment has been passed; the planned major works; a declaration of any judgment or judicial proceedings against the syndicate or the co-owner seller;

Suite à la page 9

**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>ème</sup> Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7

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

Cell. : (514) 996-1591

Courriel - e-mail : paa001@videotron.ca



Me Lebeau

## Changements possibles à la copropriété à l'horizon (suite)

communes impayées au syndicat.

Le Comité a alors pris la position qu'il y aurait lieu de rendre obligatoire pour le syndicat et, le cas échéant, son gestionnaire, la divulgation d'informations demandées par les acheteurs, et que les courtiers, agents, notaires et avocats devraient être sensibilisés à l'importance d'obtenir cette information et encouragés à le faire.

D'ailleurs, le Comité recommande que lors d'une revente d'une fraction de copropriété, le vendeur soit obligé à remettre au promettant-acheteur lors de la signature de l'offre d'achat, un document d'information émanant du syndicat attestant les éléments suivants :

- le montant des charges communes individuelles payables par le copropriétaire vendeur pour l'année en cours;
- l'état des charges et du fonds de prévoyance;
- le fait qu'aucune cotisation spéciale n'a été votée;
- les travaux majeurs projetés;
- la déclaration de tout jugement ou procédure judiciaire contre le syndicat ou le copropriétaire vendeur;
- l'existence du carnet d'entretien que le promettant acheteur pourra consulter s'il le souhaite;
- la police d'assurance du syndicat;
- les procès verbaux, les budgets et les états financiers des deux dernières années;
- un exemplaire certifié de la réglementation à jour applicable au syndicat

Le Comité recommande que cette obligation soit impérative et que l'acheteur ne pourrait y renoncer, et que le syndicat soit obligé de fournir le document recommandé, moyennant des

frais raisonnables, dans un délai de quinze jours de la demande.

Actuellement, certains formulaires utilisés par les agents et courtiers immobiliers afin de satisfaire aux exigences de l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) visent à recueillir les mêmes informations au stade de l'offre d'achat, ou même avant. Toutefois, bien que l'usage des ces formulaires soit requis par l'OACIQ pour ses membres, il n'y pas d'obligation pour le syndicat ou son gestionnaire d'y répondre pour l'instant, sauf en ce qui a trait au montant des charges impayées par le copropriétaire vendeur, s'il y a lieu.

Bien que nous sommes en faveur de favoriser l'achat éclairé d'une copropriété, nous avons certaines réserves au niveau du caractère obligatoire de ces recommandations, lesquelles auront pour effet de créer un fardeau de travail additionnel pour les membres du conseil d'administration, lesquels sont, il ne faut pas l'oublier, des bénévoles. Le travail à répondre à ces demandes d'information lors de chaque offre d'achat sur l'une des unités d'une copropriété risque toutefois de poser moins de difficultés pour les copropriétés qui emploient les services d'un gestionnaire professionnel.

Nous avons également certaines réserves au niveau du contrôle de la confidentialité une fois les informations fournies au promettant acheteur, lesquelles, si elles sont prises hors contexte par des tiers, pourraient avoir, à tort, un impact négatif sur la valeur des unités de l'immeuble.

Nous tenons à vous souligner que toutes les recommandations de ce comité devront être étudiées en détail par le Ministre de la justice du Québec, et si elles sont retenues, devront suivre le chemin habituel de toute modification d'une loi avant de recevoir l'assentiment final de l'Assemblée nationale pour qu'elles entrent en vigueur.

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

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



### Avantages Condo

vivre ensemble gérer au bénéfice de tous

**1 877 731 8647**

info@avantagescondo.com www.avantagescondo.com

Pourquoi changer vos fenêtres ?

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

Why change your windows ?

**SAVE 40%** or more in reconditioning your windows.

**basco** désembuage vous offre une foule de solutions économiques et garanties.

Basco Defogging offers a variety of economical and guaranteed solutions.

Licence RBQ 5590-6192-01

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

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

Desembuage / Defogging

Calfeutrage / Caulking

Protection solaire  
Solar protection

Changement de vitres thermos  
Thermos windows change

Mécanisme de fenêtres  
Window mechanism

Suite de la page 7

Possible changes to co-ownership on the horizon (continued)

the existence of the maintenance log that the prospective buyer may consult if desired;

the certificate of the location of the building;

the list of the common portions reserved for limited use by the co-owner seller;

the insurance policy of the syndicate;

the minutes, budgets and financial statements of the last two years;

a certified copy of the updated regulations applicable at the syndicate.

The Committee recommends that this requirement would be mandatory and that the buyer could not waive it, and that the syndicate would be obliged to provide the recommended document, for a reasonable fee, within fifteen days of the request.

Currently, some forms used by real-estate brokers and agents to meet the requirements of the Organisme d'autorégulation du should follow the usual path of any change in law before receiving the final approval of the National As-

sembly for their entry into force.

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

In the meantime we invite you to contact our team of lawyers specializing in real-estate law for any question on this topic.

the organization of self-regularization of Quebec Real-Estate Brokerage) aim to collect the same information at the time of the bid, or even before. However, although the use of these forms is required by the OACIQ for its members, there is no obligation for the syndicate or its manager to respond for the time being, except in regard to the amount of unpaid charges by the co-owner seller, if applicable.

Although we are in favour of promoting an informed purchase of a co-ownership we have some misgivings at the level of the binding character of these recommendations which will have the effect of creating a burden of additional work for the Board of Directors who are, do not forget, volunteers. The work to respond to these requests for infor-

mation on each bid on one of the units in a co-ownership, however, may pose fewer problems for co-ownerships employing the services of a professional manager.

We also have some reservations at the level of the privacy control once the information has been provided to the prospective buyer which, if taken out of context by others, may, wrongly, have a negative impact on the value of the units of the building.

We would like to emphasize to you that all the recommendations of this committee should be studied in detail by the Minister of Justice of Quebec, and, if they are used, they should follow the usual path of any change in law before receiving the final approval of the National Assembly for their entry into force.

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

In the meantime we invite you to contact our team of lawyers specializing in real-estate law for any question on this topic.



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

**UNION**  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

**UNION**

Comptoir commercial  
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

VENEZ NOMBREUX NOUS VOIR, NOUS SERONS PRÉSENTS AU



## SALON NATIONAL DE L'HABITATION

EN PLUS, VOUS POURREZ ASSISTER À L'UNE DE NOS CONFÉRENCES DONNÉES DANS LE CADRE DES CONFÉRENCES OFFERTES PAR LE SALON. NOS EXPERTS VOUS ENTRETIENDRONT :

- SAMEDI 9 MARS 12H00 : LA SIGNATURE DU BAIL
- LUNDI 11 MARS 17H00 : L'ÉVALUATION D'UN POTENTIEL LOCATAIRE
- MARDI 12 MARS 16H00 : LA REPRISE DE POSSESSION
- JEUDI 14 MARS 18H00 : LA LOCATION D'UN CONDOMINIUM



POUR Y ASSISTER VOUS DEVEZ VOUS RENDRE AU THÉÂTRE REMAX, UN LIEU PRIVILÉGIÉ POUR ASSISTER À NOS CONFÉRENCES QUOTIDIENNES DIVERSIFIÉES ET APPRENDRE TRUCS ET ASTUCES DE LA PART DE NOS NOMBREUX EXPERTS.

### Vous avez des jugements contre vos locataires ? Nous faisons la collection pour vous !

- Rapport informatique pour chaque dossier sur demande ;
- Bref d'exécution et de possession, saisie de salaire ou de compte bancaire ; de biens meubles et immeubles ;
- Des forfaits en fonction de votre budget.

N'hésitez pas à nous contacter car selon l'article 2924 C.c.Q: "Le droit qui résulte d'un jugement se prescrit par 10 ans s'il n'est pas exercé."

Pour information, contactez le 514-866-5569 poste 200 ou par courriel à [info@immoloi.com](mailto:info@immoloi.com)



### Les pièges de la location

Date : Lundi le 8 avril 2013 à partir de 19h  
NOUVEAU LIEU : DANS NOS BUREAUX AU 10720 BOUL. SAINT-LAURENT À MONTRÉAL

Cette autre formation gratuite pour les membres de l'APQ portera sur comment détecter les pièges de la location d'un logement.

Les participants pourront apprendre ce qu'il faut faire et savoir à partir de l'annonce à louer jusqu'à la signature du bail de ce logement (comment annoncer, visite, vérifications, etc).

**Gratuit pour les membres**  
**Places limitées**  
**Réservation requise**

Pour réservation : 514-382-9670;  
ou [reservation@apq.org](mailto:reservation@apq.org)



Formations disponibles pour toutes les régions :

- Préparation d'un dossier pour la Régie du logement
- Les vérifications légales avant l'achat d'un immeuble
- La fixation d'un prix de loyer
- La location d'un logement de l'annonce à la signature du bail

*Nous vous offrons la possibilité de suivre ces formations dans le confort de votre foyer grâce à nos formations web. Inscrivez-vous dès aujourd'hui sur notre liste de réservation et dès que le minimum est atteint, vous recevrez un courriel vous informant de la date et de l'heure prévues.*

Tél.: 888-382-9670  
Courriel : [reservation@apq.org](mailto:reservation@apq.org)

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

Le thermostat électronique

- confort pour vos locataires
- valeur ajoutée pour vos logements



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

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



**Hydro Québec**

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

## 1 ACRYLIQUE

- Acrylique M.L. inc**  
Président Michel Lagacé  
Tél.: (514) 716 - 3769  
Fax: (450) 326 - 3102  
www.dispro.com  
lagace-m@videotron.ca
- Revêtement extérieur en enduit acrylique
  - Résidentiel et commercial
  - Solage, mur intérieur et extérieur
  - Garantie 10 ans
  - Licence R.B.Q. 8359-6338-22

## 2 ALARME INCENDIE

- Sécutrol inc.**  
Franck Zittel, directeur département des inspections  
Tél.: (450) 668-1684  
Autre: (514) 990-0699  
fzittel@secutrol.com  
www.secutrol.com
- Inspection ULC-S536
  - Caméra
  - Alarme incendie
  - Sécurité incendie
  - Service 24h

Février 2013 Volume 29, No 2

## 3 ANALYSE DE SOL

- Physis Environnement Inc.**  
François Munger, chimiste chargé de projets  
Tél.: (514) 516-2255  
info@physisenvironnement.com  
www.physisenvironnement.com
- Spécialiste en Environnement
  - Évaluation environnementale de site - Phases 1 et 2
  - Décontamination de terrains
  - Test de sols
  - Enlèvement de réservoirs de mazout
  - Rapport environnemental

## 4 ANNONCES DE LOCATION

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

## 5 APPAREILS MÉNAGERS

- Debsel Inc.**  
4225 Poirier, St-Laurent, Qc  
Tél.: (514) 481-0215  
Sans frais: 1-877-481-0215  
hwallace@debsel.com  
www.appliancity.com
- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement
  - Nous offrons toutes les marques majeures

## 6 ARMOIRES DE CUISINE

- Armoires à Super Prix**  
5500 rue Chapleau Montréal, Qc  
Tél.: (514) 522-5562  
www.armoiresasuperprix.com  
info@armoiresasuperprix.com
- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans
  - Financement disponible
  - Notre devise: meilleure qualité au meilleur prix
  - Licence RBQ: 8248-2225-41

## 7 ASCENSEURS

- Ascenceurs Actuels**  
Tél.: (450) 464-9093  
Cell.: (514) 953-5369  
ascactuel@videotron.ca
- Service d'entretien
  - Rénovation
  - Construction
  - 25 ans d'expérience
  - 1 mois d'entretien gratuit

## 8 ASSURANCES

- Assurances Courtiers Multi Plus Inc.**  
514-376-0313 514-376-0957  
cmp@courtiersmultiplus.com
- Courtiers d'ass. spécialisés immeubles: Yanick Lyons, Montréal & Rive- Sud;

Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal; Benoit Després, Rive-Sud & Montréal

-Assurances immeubles à revenus et pour Syndicats de condos (TOUS)

-Programme imm. à fusibles ou disjoncteurs

\*Avantages pour les membres APQ

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

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

- 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

## 9 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.

## 10 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

## 11 BALCON (rampes et escaliers)

- Jules Gagné Métal inc.**  
Tél.: (514) 648-6184  
julesgagnemet@qc.aira.com
- Résidentiel, commercial, industriel
  - Fer ornemental et aluminium
  - Réparation de rampes et escaliers
  - Grillage
  - Balcon en fibre de verre
  - Licence RBQ: 2853-5797-14

- Structures Métalliques Breton Inc**  
Contact: Sébastien Breton  
Tél.: (514) 299-1470
- Soudure mobile

- Métaux ouvrés
- Aluminium
- Fibre de verre
- Restauration de fer forgé
- Licence RBQ: 5606-6525-01

## 12 BÉTON

- Béton E.P.**  
Tél.: (450) 776-1428  
Sans frais: 1-877-776-1428  
Courriel: info@betonep.com  
www.betonep.com

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

- Fissures-Rénove-inc**  
(514) 820-0877 RBQ-8350-2708-39  
fissures-renove-inc@hotmail.com  
www.fissures-renove.com
- Réparation fondation - fissures
  - Mini-excavation
  - Drain français
  - Démolition béton
  - Aménagement paysager
  - Ouvrage de béton
  - Décontamination pyrite

- Les Entreprises Giuseppe Dimaria & Fils Inc**  
Depuis 1956  
Tél.: (514) 276-1892  
Cell.: (514) 497-5970  
Télec.: (514) 276-3264  
gfsdimaria@giuseppedimariaetfils.com  
6575, av Durocher,  
Outremont, QC, H2V 3Z4
- Stationnement extérieur et entrée privée: pavage d'asphalte, béton, puisard, neuf et réparation
  - Stationnement intérieur: réparation de puisard, béton, asphalte
  - En hiver, pavage d'asphalte pour urgence
  - Bâtiments multi-étagés et Condos
  - «Service personnalisé et travail soigné»  
LICENCE RBQ: 2235-5358-78

- Soconex**  
Tél.: (514) 385-0030  
Sans frais: 1-877-Soconex  
info@soconex.ca www.soconex.ca
- Travaux majeurs de réparation de béton
  - Stationnement intérieur en béton
  - Parement extérieur en béton
  - Balcon en béton
  - Expertise et inspection de structure en béton

## 13 CÉRAMIQUE

- Siena Céramique**  
514-675-1238  
3880 blvd St-Jean, Dollard-des-Ormeaux
- Vaste choix de porcelaine, de pierre naturelle, qualité inégalée de produits
  - Prix compétitifs, service exceptionnel et personnalisé, équipe compétente
  - Meilleurs produits parmi les dernières tendances, marché résidentiel et commercial
  - Salle de montre originale, et novatrice
  - Notre objectif: satisfaction de la clientèle!

## 14 CHAUFFE-EAU

- HydroSolution**  
Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes  
Tél.: (514) 326-0606 poste 4230  
Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230  
Cell.: (514) 705-2142  
fondrejchak@hydrosolution.com  
www.infohs.com
- Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec
  - Vente / Location / Réparation
  - Service 24/7
  - Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

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

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

- Chauffe-eau solutions**  
Francis Roy, propriétaire  
Téléphone: (514) 571-3638  
Courriel: freg93@hotmail.com
- Vente
  - Service
  - Remplacement
  - Spécialité condo
  - Escompte pour les membres

## 15 CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

- Joseph Elie Ltée**  
Petro-Canada JEL  
Tél.: (514) 493-2900  
1-888-335-0335  
www.josephelie.com
- Réduction spéciale pour les membres
  - NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
  - Produits homologués «Energy Star»
  - Réservoirs environnementaux
  - Nettoyage de conduits de ventilation

## 16 COLLECTE

- Marc Auclair**  
Tél.: (438) 862-4688  
Courriel: marcauclair@yahoo.com
- Service de ramassage de meubles  
GRATUIT
- Ta7le et chaises, table de nuit
  - Bureau, commode, armoire, bibliothèque et autres
  - Appeler pour rendez-vous

## 17 COMPTABILITÉ

- Hussein Moussa**  
Service de comptabilité  
Tél: 514-899-0499  
info@princedorient.com
- États financiers mensuels/annuels
  - Préparation de paie
  - Rapport CSST
  - Rapport CCQ (construction)
  - Remise gouvernementale (TPS, TVQ)
  - Conciliation bancaire
  - Sommaire Relevé I



## 18 CONDUIT DE SÈCHEUSE

- Perfectair inc.**  
Mathieu Pilon  
Tel: (514) 512-7399  
mpilon@nettoyageperfectair.com
- Chauffage central
  - Fournaise et ventilateur
  - Échangeur d'air
  - Conduits de sècheuse

## 19 CONSTRUCTION RÉNOVATION

- Calfeutrage Général Rod Inc.**  
Rodrigue Robidoux - Président  
Tél.: (450-) 478-1634  
Autre: (514) 591-9491  
calfeutragegeneral@bellnet.ca
- Calfeutrage et Rénovation
  - Portes, Châssis
  - Béton Préfabriqué

- Construction GS BOLDUC Inc.**  
Tél.: (450) 966-6000  
Cell.: (514) 973-7270  
duclob51@hotmail.com
- Rénovation générale, résidentielle, commerciale
  - Nettoyage après le sinistre (feu, eau)
  - Plafonds suspendu insonorisant, salle de bain, plancher, balcon, rampe, gypse, joint
  - Service de démolition intérieur, extérieur.

- Construction Seni inc.**  
Entrepreneur général  
514-863-5722  
450-759-0263
- Constructions Neuves
  - Rénovation Résidentiel et commercial
  - Balcons en fibre de verre et en planche
  - Rénovation après sinistre
  - Cuisine et salle de bain

- Les Rénovations Ray Angers Inc.**  
À votre service depuis 1981  
Tél: 514-351-9760  
lepage.rayangers@qc.aira.com
- Commercial et résidentiel
  - Fenêtres et portes Fenplast
  - Balcon, rampe et revêtement extérieur
  - Rénovation: Salle de bain, cuisine, sous-sol, etc. ...

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

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

- RPG Rénovation**  
résidentielle - commercial - industrielle  
514 - 618 - 9925  
rpgrenovation@gmail.com
- Plâtre, gypse, céramique, peinture

- béton, fissures, imperméabilisation menuiserie, balcons, palissades
- Brique, crépi, allèges, rejointoyage

## 20 COURTIER IMMOBILIERS

- Adam Spisak**  
Courtier immobilier agréé  
Sylvia Smolinska  
Courtier immobilier  
Groupe Sutton-Performer Inc.  
Cell.: (514) 730-8800  
aspisak@sutton.com
- Anglais - Français - Polonais - Grec
  - Achat et vente
  - Propriétés à revenus (multi-logements et plex)
  - Maisons unifamiliales et condos

- Immeubles Stuart**  
Agence immobilière  
Bentley Taylor Sylvia Alai  
514 867-2368 514 808-8419  
bentleytaylor@live.ca  
sylviaalai@videotron.ca
- Français, Anglais, Italien, Allemand, Iranien
  - Résidentiel, commercial
  - Plex

- François Larose**  
Multilogements Inc.  
Expert Immobilier P.M.  
François Larose, Courtier immobilier  
Tél.: 514-233-1140  
francoislarose@multilogements.com  
www.multilogements.com

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

- Immobilier Baron**  
Agence immobilière  
Mikael Kurkdjian  
Courtier immobilier agréé  
mkurkdjian@baronrealty.ca  
www.immobiliervbaron.ca  
Tél.: (514) 932-9000
- Propriétés à revenus 10 logements et +
  - Volume de + de 50 millions de ventes en multi-logements sur l'île de Montréal
  - Expérience, service, résultats

## 21 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 AMCO
  - Recommandée CAA Habitation
  - RBQ: 8004-9141-20

- Couvertures Montérégiennes**  
Tél.: (450) 536-2121  
Sans frais: 888-539-2121  
Télec.: (450) 536-3038  
reception@couverturesmonteregiennes.com  
www.couvertures-monteregiennes.com
- Financement disponible

- Asphalte et Gravier
- Toits blancs TPO
- Bardeaux
- Membrane Elastomère
- Résidentiel Commercial Industriel  
RBQ: 8267-7782-13

- Excellente Toiture**  
235, Médard-Hébert, La Prairie  
Tél.: (450) 445-6209  
(514) 569-8841
- Toiture à membrane TPO
  - Travail garanti, estimation gratuite
  - Résidentiel, commercial, industriel
  - Licence RBQ: 8317-9226-23  
10% d'escompte pour membre APQ

- René Perron Ltée**  
9150 Pascal Gagnon,  
St-Léonard, H1P 2X4  
Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102  
info@perroncouvreurs.com

- Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011 et 2012
- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs Perron
  - L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
  - Résidentiel, commercial, Industriel.
  - Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
  - Prix compétitif et remise de garantie
  - RBQ: 1117-5833-85

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

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

- Les Toitures Vick & Ass. Inc**  
René Hébert, Directeur du Développement des affaires  
Tél.: (450) 658-4300  
Autre: 866-943-1135  
rhebert@toit-vick.com  
www.toituresvick.com

- Toitures plates
- Commercial, Industriel, Condo
- Région: St-Jean, Chambly, Longueuil (Rive-Sud)
- Granby, Sherbrooke et environs (Estrie)
- RBQ 8301-3599-31

## 22 DÉCONTAMINATION

- S. Trottier Maintenance après sinistre inc.**  
Diane Picard, Vice-présidente  
Tél.: (514) 773-9687  
Courriel: stml@videotron.ca  
www.strottiermaintenance.ca
- Enlèvement de réservoir
  - Décontamination
  - Test de sol
  - Pompage
  - Phase 1 - 2 - 3
  - 2% d'escomptes aux membres APQ

Février 2013 Volume 29, No 2

**23 DÉMÉNAGEMENT**

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

- Déménagements résidentiels
- Commercial
- Personnes âgées

**24 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

**25 DRAINAGE**

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

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- Municipal

**26 ÉLECTRICITÉ**

**Akom Electricité**  
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 Électricité Inc**  
Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial
- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
- Entrée électrique
- Projets clés en main / Rénovation

**N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!**

**RDS Électricité**  
9221-8817 Québec inc.  
Tél.: (514) 759-4836  
Courriel : reasonr@videotron.ca

- Maître électricien
- Travaux en tout genre
- Panneau
- Entrée
- Chauffage et conversion de chauffage

Licence RBQ 5612-8903  
Membre CMEQ

**27 ENTRETIEN**

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

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

**28 ÉVALUATEURS**

**Évaluation Immobilière**  
Michel Brassard Évaluateur Agréé  
Tél.: (450) 966-6284  
(450) 966-9148  
michelbrassard2000@hotmail.com

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

**Les Services Aarcon Inc.**  
Stephen McCavour, propriétaire  
Tel: (514) 620-4278  
aarcon.stephen@gmail.com  
www.servicessaarcon.com

- Consultations - Inspections
- Évaluations - Bâtiments résidentiels
- Bâtiments commerciaux

**29 EXTERMINATEUR**

**ABC Gestion Parasitaire**  
3701 Jean-Talon Ouest, Montréal  
Tél.: (514) 737-4615  
Fax: (514) 737-7475  
abc.alex@bellnet.ca  
www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

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

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

**Total Extermination**  
Pascal Rock  
Tél.: (514) 250-9644  
entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

**30 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

**31 GESTION D'APPELS**

**Suivre Mes Appels.com**  
www.suivremesappels.com  
Tél.: 1 866 559 5169

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

**32 GESTION IMMOBILIÈRE**

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

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

**Avantages Condo**  
www.avantagescondo.com  
info@avantagescondo.com  
1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

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

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

- Gestion professionnelle de vos immeubles résidentiels et commerciaux de 6 à 1000 logements

- Service de collecte, location, Régie du logement et toutes autres tâches de gestionnaire qualifié
- Service complet de location de vos propriétés avec permis de courtier immobilier agréé

**Gestion 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

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

- Service complet "clé en main"
- Service "à la carte" selon vos besoins
- Service à court et long terme

*Appelez-moi aujourd'hui pour une soumission gratuite. Il me fera plaisir de vous rencontrer à votre domicile pour discuter de la nature et de l'étendu de vos besoins.*

**33 HUISSIERS DE JUSTICE**

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

Nous sommes là pour vous servir

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

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

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

**34 HYPOTHÈQUE**

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

- Achat
- Renouvellement
- Refinancement
- Multi-logements

**35 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

**36 INFORMATIQUE**

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

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

- Vente - Service
- Informatique
- Partenaire Dell Magex annuaire ok approuvé

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

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

**37 INSONORISATION**

**Les Insonorisations M.G. Inc**  
T.: (450) 444-7141 F.: (450) 984-1741  
Cell: (514) 827-4936  
www.insonorisationsmg.com  
insonorisationsmg@hotmail.com

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

**38 INSPECTEURS BÂTIMENT**

**ABMulti-Inspections Inc.**  
Inspecteurs / Experts en bâtiment  
Tél.: (514) 386-1422  
Autre : (450) 905-2020  
Sans frais : 1-855-905-2020

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

www.multi-inspections.com(lien externe)  
abmulti-inspections@videotron.ca

**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.ciehq.com

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

**Inspection DH**  
Daniel Hunault, Inspecteur certifié  
Tél.: (514) 944-2609  
Courriel : inspectiondh@gmail.com  
www.inspection-dh.reseau411.ca

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

**Tranquillité Préachat inc.**  
Vincent Jodoin  
Tél.: (514) 515-1829  
tranquillitepreachat@gmail.com  
http://aibq.qc.ca

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

**40 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 + allège, linteaux.
- Nettoyage + hydrofuge scellant.
- Scellant de fenêtres.
- RBQ 8317-6677-12

**S.T. Maçonnerie inc.**  
Tél.: (450) 652-3466  
www.stmaconnerie.com

- Montréal et Rive-Sud
- Restauration de joints de brique et pierre
- Construction neuve et rénovation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 2532-2660

**40 NETTOYAGE (ENTRETIEN)**

**Entretien Mtl**  
Jean-François Dupont, Directeur  
Tél.: (514) 966-3819  
Cell.: (514) 835-6570  
entretienmtl@gmail.com  
www.entretienmtl.ca

- Nettoyage après déménagement
- Ménage printanier
- Lavage des vitres
- Concierges volants
- Lavage de tapis

**PRO-SEC**  
Patrick Sevigny, Directeur  
Tél.: (514) 725-7747  
Courriel : pro-sec@pro-sec.ca  
www.pro-sec.ca

- Nettoyage
- Tapis
- Carpettes
- Meubles

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

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

**41 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)

**MonPeintre.ca**  
www.MonPeintre.ca  
info@monpeintre.ca  
Tél.: (514) -705-1245  
Fax: 514-419-5944

- Peinture intérieure/extérieure, résidentielle/commerciale, immeubles à logements, condos.
- Spécialité FER FORGÉ
- Plus de 20 peintres à votre service!
- Travail en hauteur et avec Nacelle
- Recommandé CAA-Habitation
- Visitez notre site web pour constater notre professionnalisme

**Peinture Prestige Plus**  
Pascal Grimard, président  
(514) 836-0686  
pascal.grimard@videotron.ca

Secteur: Île de Montréal et la région  
20 ans d'expérience, spécialiste en:

- Réparations de joints
- Peinture et teinture intérieure/extérieure
- Pose papier-peint, antirouille fer forgé revêtement époxy pour planchers
- Assurance responsabilité et RBQ: 8311-9586-12

**42 PLANCHER**

**Centre du Plancher 640**  
Tél.: (450) 491-5655  
Autre : (514) 990-1640  
Courriel : info@plancher640.com  
www.plancher640.com

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

**Plancher Newlook**  
Daniel Houle, P.D.G.  
Tél.: (514) 968-7824  
Courriel : info@planchernewlook.com  
www.planchernewlook.com

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

**43 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

**44 PORTES ET FENÊTRES**

**Astra Fenestration Inc.**  
Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615  
info@astrafenestration.com  
www.astrafenestration.com

1100 Pacifique Lachine - 4498 Autoroute Laval Ouest

- Manufacturier de portes et fenêtres PVC

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

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

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

**Vitrierie DVD**  
Érick Desjardins  
514-999-8555

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

**45 PRODUITS NETTOYANTS**

**Produits Sanitaires SHG**  
Robert Prevost (Président)  
Tél.: (514) 771-2333  
produitssanitaires-shg@videotron.ca  
www.produitssanitaires-shg.com

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

**CES Sani-Dépôt**  
Tél.: (514) 596-0496  
Courriel : sac.ces@sani-depot.ca  
www.cesstee.com

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

**46 SÉCURITÉ**

**CTC Vidéo Inc.**  
Tél.: (514) 727-0505  
Sans frais: 1 888-837-0505

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

**47 SERRURIER**

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

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

## ANNUAIRE de nos fournisseurs professionnels

47 (Suite)

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

49 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

50 VENTILATION

### Élément Air

Simon Roy  
Tel: (450) 200-4142  
(514) 262-4142

- simonroy@videotron.com
- www.elementair.reseau411.ca
- Nettoyage de conduit de ventilation
- Résidentiel/commercial/industriel
- Entretien d'appareil de climatisation, échangeur d'air, conduits de sècheuse



SERVICE D'ÉVALUATION DES LOCATAIRES

au (514) 382 9670  
ou sans frais au  
1-888-382-9670

## Death does not terminate a lease!

heir or the liquidator of the succession. The liquidator of the succession or an heir may contest this notice within the month of receipt, but if he fails to do so, he is deemed to have agreed to terminate the lease.

Be aware that there may also be the time between death and determining who are the liquidators and the heirs. In fact and due to the duration of the settlement of an estate, the owner may prefer, in case of non-payment of rent by the estate and to re-let the accommodation as soon as possible, to request the termination of the lease at the Régie du logement due to non-payment of more than three weeks and proceed with eviction by bailiff.

For access to the housing, if the family wants to retrieve documents of the deceased, we advise you, to avoid any responsibility for the property of the deceased, not to allow access to anyone who does not have the keys, unless you have evidence to the effect that the applicant is the liquidator of the estate. In fact, you cannot know whether the people who come to you are truly the ones who will obtain the succession. You have no idea of the situation of the deceased's family and what he has possibly put in his will.

Please note that in case of refusal of the estate by persons likely to succeed, either under the law or a will, it is the department of unclaimed property of Revenu Québec that will handle the estate. You can then contact them in case of doubt.

The best solution that remains is a good communication with your tenant, his family and, if need be, the notary dealing with the estate.

The lease is one of those contracts to whom death is not the end. In fact, the law clearly states that the death of one of the parties does not imply the termination of the lease (Section 1884 of the Civil Code of Quebec).

In cases of death in the housing one must call for emergency help to pick up the body. Cleaning of the accommodation may be necessary to maintain the peaceful enjoyment for the other tenants and the cleanliness of the building.

Concerning the arrangements for the continuation of the lease one must distinguish according to whether the tenant lived alone or with another tenant or occupant. If he lived with another tenant, the latter obviously has the right to security of tenure and may remain in the housing. He/she will, however, have to assume the entire monthly rent himself if he/she wishes to remain in the

premises, or find another roommate. An agreement with the landlord to terminate the lease, if the rent is too high for a single person, is always possible at the discretion of the parties. Remember that the inheritors of the deceased must then also sign the cancellation of the lease.

If the tenant did not live alone, the person who lived with him, even if she was not a tenant in the lease, may become the official tenant if she continues to live in the premises and if she sends a notice of termination of cohabitation stating that she wishes to continue to live there, within two months of the death. If this right is not used by the person living with the tenant at the time of his death, the liquidator of the estate or otherwise, an heir of the deceased may, in the month following the expiration of the two-month delay, terminate the lease by giving the landlord a notice of one month

for this purpose. For example, if Bill died on March the 1st, Simon, who lived with him, has until April the 30th to indicate by written notice to the owner that he wants to continue living in

the premises and become a tenant in title. If he fails to do so the estate of Bill then has time from the 1st of May to May the 30th to give notice of termination to the landlord saying that, in a month, the lease will be terminated.

The situation is often more complex when the tenant has been living alone: it is the liquidator of the succession or, otherwise, an heir who may terminate the lease by giving two months' notice of this fact, within 6 months of death. Termination can thus take place up to within 8 months after the decease. It is therefore recommended to communicate as soon as possible with the liquidator of the succession to clear the housing and get the notice of termination. The payment of the housing will then be considered as a debt of the estate. Note that the parties may agree to a shorter period for termination and, if the property is rented again before the expiration of two months, the landlord cannot collect any rent twice.

Also, section 1944 of the Civil Code of Quebec provides that the owner may, if the tenant has died and no one was living with him at the time of his death, avoid the renewal of the lease by notifying the

## Le décès ne met pas fin au bail !



il est réputé avoir accepté la fin du bail.

Sachez qu'il peut y avoir également des délais entre le décès et la détermination des personnes qui sont le ou les liquidateurs et les héritiers. Dans les faits et dû aux délais de règlement d'une succession, le propriétaire pourra préférer, en cas de non-paiement du loyer par la succession et pour relouer son logement le plus rapidement possible, demander la résiliation du bail à la Régie du logement pour cause de non paiement de plus de trois semaines et procéder à l'éviction par huissier.

Pour l'accès au logement, si la famille veut récupérer des documents du défunt, nous vous conseillons, pour éviter toute responsabilité quant aux biens du défunt, de ne laisser l'accès à quiconque qui n'a pas les clés, à moins d'avoir une preuve à l'effet que le demandeur est le liquidateur de la succession. En effet, vous n'êtes pas en mesure de savoir si les personnes qui se présentent à vous sont réellement ceux qui récolteraient la succession. Vous n'avez aucune idée de la situation familiale du défunt et ce qu'il a possiblement inscrit dans son testament.

Sachez qu'en cas de refus de la succession par les personnes susceptibles de succéder, soit en vertu de la loi ou d'un testament, c'est le département des biens non réclamés de Revenu Québec qui s'occupera de la succession. Vous pourrez alors communiquer avec eux en cas de doute.

La meilleure solution reste une bonne communication avec votre locataire, sa famille et au besoin, le notaire s'occupant de la succession.



Me Lapointe

Le contrat de bail est de ceux auxquels la mort ne met pas fin. En effet, le loi édicte clairement que le décès de l'une des parties n'emporte pas la résiliation du bail (article 1884 Code civil du Québec).

Dans les cas de décès dans le logement, il faudra appeler les secours pour venir chercher le corps. Un nettoyage du logement pourrait être nécessaire pour conserver la jouissance paisible pour les autres locataires et la salubrité de l'immeuble.

Pour les modalités de la continuation du bail, il faut distinguer selon que le locataire habitait seul ou avec

un occupant ou un autre locataire. S'il habitait avec un autre locataire, ce dernier a évidemment droit au maintien dans les lieux et peut demeurer dans le logement. Il devra toutefois assumer l'entièreté du loyer mensuel seul s'il désire demeurer dans les lieux, ou se trouver un autre colocataire. Une entente avec le propriétaire pour résilier le bail si le montant du loyer est trop important pour une personne seule est toujours possible à la discrétion des parties. N'oubliez pas que la succession du défunt devra alors signer également la résiliation du bail.

Si le locataire n'habitait pas seul, la personne qui habitait avec lui, même si elle n'était pas locataire en titre si elle continue d'habiter les lieux et qu'elle envoie un avis de cessation de cohabitation mentionnant qu'elle désire continuer de s'y loger, dans les deux mois du décès. Si ce droit n'est pas utilisé par la personne qui habitait avec le

locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou à défaut, un héritier du défunt, peut dans le mois qui suit l'expiration du délai de deux mois, résilier le bail en donnant au propriétaire un avis d'un mois à cet effet. Par exemple, si Bill décède le 1er mars, Simon, qui habitait avec lui, a jusqu'au 30 avril pour indiquer par avis écrit au propriétaire qu'il désire continuer d'habiter les lieux et de devenir locataire en titre. S'il omet de le faire, la succession de Bill a alors du 1er au 30 mai pour donner son avis de résiliation au propriétaire disant que dans un mois, le bail sera résilié.

La situation est souvent plus complexe lorsque le locataire habitait seul, c'est le liquidateur de la succession ou à défaut, un héritier, qui peut résilier le bail en donnant un avis de deux mois à cet effet, dans les 6 mois du décès. La résiliation peut donc avoir lieu jusqu'à 8 mois suivant le décès. Il est donc recommandé de communiquer dès que possible avec le liquidateur de la succession pour vider le logement et obtenir l'avis de résiliation. Le paiement du logement sera alors considéré comme étant une dette de la succession. Notez que les parties peuvent convenir d'un délai plus court pour la résiliation et que si le logement est reloué avant l'expiration du délai de 2 mois, le propriétaire ne peut récolter aucun loyer en double.

Également, l'article 1944 du Code civil du Québec édicte que le propriétaire peut, lorsque le locataire est décédé et que personne n'habitait avec lui lors de son décès, éviter la reconduction du bail en avisant l'héritier ou le liquidateur de la succession. Le liquidateur de la succession ou un héritier pourrait contester cet avis dans le mois de la réception, mais s'il omet de le faire,

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.

**HOPEM**  
www.hopem.com

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

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL INDUSTRIEL

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

**450 966-6166**

info@couvertureslachenaie.com

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

**ESTIMATION GRATUITE!**

Via Capitale Banque Est COOP  
Agence immobilière

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

**Gosselin** Courrier Immobilier  
514.704.8904  
Clairehelene.gosselin@videotron.ca

QSC  
eNtris.ca

**Solutions RESURFAÇAGE**

ÉCONOMISEZ 40%  
sur la restauration de vos armoires et évitez les frais de plomberie et d'électricité

Ex. 4,000 \$ - Neuve // 2,500 \$ Resurfaçage

CRÉATIONS GAËTAN - 514.838.6564

ESTIMATION GRATUITE

**Courtiers Multi Plus inc.** CMP ASSURANCES

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 & Five-Sud - Georges Ouellette, Five-Nord & Montréal  
Tél. : 514.376.0313 | Téléc. : 514.376.0957  
cmp@courtiersmultipius.com

## Communiqué de la Régie du logement : TAUX D'AJUSTEMENT POUR LE CALCUL DES AUGMENTATIONS DE LOYERS EN 2013

Ces outils permettent d'établir de façon précise le loyer, en tenant compte de la variation des taxes municipales et scolaires, des améliorations majeures, ainsi que de l'ensemble des coûts d'exploitation de l'immeuble. Le formulaire sera disponible en format papier dans les 26 bureaux et points de service de la Régie à compter de la seconde semaine de février.

### REVENUS DE L'IMMEUBLE

	Logements Loyers mensuels	Locaux non résidentiels Loyers mensuels	
Loués	\$	\$	x 12 Revenus annuels
Inoccupés	\$	\$	
Occupés par le locateur	\$	\$	
Total	(Somme des cases ci-dessus) \$	(Somme des cases ci-dessus) \$	\$
Autres revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble			\$
			<b>A</b> \$

### DÉPENSES D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE

Taxes	Montant de la dépense	Ajustement
municipales : Année 2013	\$	\$
scolaires : Année 2012-2013	\$	\$
Assurances : Au 31 décembre 2012	\$	\$
Énergie	Électricité : Année 2012	x 0,2 % = \$
	Gaz :	x -6,8 % = \$
	Mazout (ou autre) :	x 5,4 % = \$
Entretien :	\$	x 4,2 % = \$
Services :	\$	x 2,2 % = \$
Gestion :	\$	x 1,2 % = \$
Dépenses d'exploitation	(Somme des cases ci-dessus) \$	(Somme des cases ci-dessus) \$
		<b>B</b> \$
		<b>C</b> \$

### REVENU NET

Montant **A** moins montant **B** : \$ x 0,6 % = **D** \$

### RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES RELATIVES À TOUT L'IMMEUBLE

Dépenses majeures relatives à tout l'immeuble Année 2012 \$ x 2,6 % = **E** \$

### POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DES LOYERS DE L'IMMEUBLE

(Somme des cases **C**, **D** et **E**) (Montant de la case **A**) x 100 = **F** %

### RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES SPÉCIFIQUES AU LOGEMENT

Dépenses majeures spécifiques au logement Année 2012 \$ x 2,6 % = \$  
+ 12  
= **G** \$

### AJUSTEMENT DE LOYER DU LOGEMENT

Loyer mensuel du logement (avant augmentation) \$ (Montant de la case **G**)  
Reportez le pourcentage **F** : x % = \$ + \$ = \$  
Après arrondissement : \$

Source : Régie du logement

**RAPPEL : VERSION AMÉLIORÉE DU FICHIER APQ DE CALCUL ET D'ENVOI DES AVIS DE MODIFICATION AU BAIL LE PLUS SIMPLE DISPONIBLE. POUR OBTENIR CE FICHIER GRATUITEMENT, IL FAUT COMMUNIQUER AU 1-888-382-9670 OU VISITER LE SITE WWW.APQ.ORG.**

## With lower and lower rates of rent increases owners of rental housing and tenants alike are threatened



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

**514 382 9670**  
**1 888 382 9670**

The Quebec Landlords' Association (APQ), in addition to being available for interviews throughout the day, would like to respond to the rates announced by the Régie du logement last Friday, January 25th 2013:

"We deplore once again that the announced rates do neither reflect the needs or the reality of the rental market in Quebec. A calculation method dating back over 30 years, amortized over 30 years on renovations, this is obso-

lete and detrimental to the housing pool of Quebec!" says Martin Messier, president of the APQ.

This method of setting rents creates many problems and a complete overhaul is necessary and urgent!

Among the points to upgrade there are:  
- The taxes: the owners are collectors for the cities and are singled out because owners must include these taxes in their notice of increase and in the year of taxation only. No spread possible.

- Gas and heating oil: the rule is that the increase is based on the annual consumer price. But summer prices fall and winter prices rise. And unfortunately for the owners tanks need to be filled in the winter when prices are at their highest. Why not take into account only the winter months?

- Major works: according to the rules of calculation, it is the average interest rate paid on guaranteed investment certificates for a term of five years, plus a premium of 1%. But this obsolete rule jeopardizes the good maintenance of the housing stock in Quebec.

In 2011, 3% was granted, 2.9% in 2012 and 2.6% this year. How can one invest with yields so low?

"No investor can bear a return on investment of over 30 years and yet this is the case for major works done by an owner of rental housing in Quebec."

"Plenty of other solutions are possible, already in place in other countries, that could be an inspiration to us," adds Martin Messier.

### Messages for the tenants

Should you have any questions we recommend that you talk with your landlord. Discussion and agreement are certainly preferable to confrontation. "Negotiation is the best solution. Whether you are an owner or a tenant, sit down and look at the situation together, the works required, and their estimated costs," stipulates the APQ.

### Computational tools and free shipping

This year also you can use our improved version of the APQ calculation file and the sending of the modification notices to the simplest version of the lease available.

The user of this file can introduce his own data which will represent the required adjustment. Then the notice will automatically be completed as well as the reply notice of the tenant. Remains to have it printed and sent to the tenant.

To get this file for free, you should contact 1-888-382-9670 or visit [www.apq.org](http://www.apq.org)

The owner can download the file on his computer and thus maintain his data. In addition, by entering your data on the conditions of your lease (termination, duration...), you will instantly know how much time you have for submitting your notice.

À titre indicatif, la Régie présente une estimation moyenne des augmentations de base.

Ces estimations ne prennent pas en compte les

Logements chauffés	Estimation des augmentations
à l'électricité	0,9 %
au gaz	0,2 %
au mazout	1,7 %
Logements non chauffés	0,9 %

spécificités de chaque immeuble. Les dépenses d'exploitation pour un immeuble pourraient justifier une variation de loyer distincte de ces estimations. Il en est de même pour les ajustements attribuables à l'augmentation des taxes municipales. Pour un calcul spécifique à l'immeuble, il faut donc utiliser les outils de calcul prévus à cet effet. En outre, lorsqu'il y a fixation du loyer par le tribunal, le calcul judiciaire se fait à partir des dépenses d'exploitation de l'immeuble et non des estimations moyennes.

Source : Régie du logement

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

**RABAIS VACANCES.COM**  
www.rabaisvacances.com  
Tél.: 450 646 - 2508  
Sans frais: 1 866 646 2508  
\*Applicable à l'achat d'un forfait formule tout inclus pour 2 personnes. Un rabais par achat. Vous devez réserver sur le site web: [www.rabaisvacances.com/apq](http://www.rabaisvacances.com/apq)

**Siena CÉRAMIQUE**  
Tél./Tel.: 514.675.1238 3880 Boul./Blvd. St-Jean  
Télec./Fax: 514.313.5404 Dollard-des-Ormeaux  
www.sienaceramique.com H9G 1X1

**PRO-SEC** 20 ans d'expérience  
Pour un service personnalisé et des résultats inégalés  
Nettoyage de tapis, meubles et carpettes

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats  
**20% Rabais** 514 725-7747  
Résidentiel • Commercial 450 462-7747  
Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord [pro-sec.ca](http://pro-sec.ca)

**BMR le groupe MATCO INDUSTRIEL**

**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.

**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](mailto:Noel.Hemond@investorsgroup.com)

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

**Service privilégié aux membres**

**IG Groupe Investors**  
LES SERVICES INVESTISSEURS LIMITÉE  
CABINET DE SERVICES FINANCIERS  
3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5  
M<sup>c</sup> 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 carte *Affaires Avantages Visa Desjardins*, Un précieux outil pour les propriétaires d'immeubles !

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

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

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

## 1 % de remise en argent

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

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

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

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

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

## Gérer votre bloc avec une carte; avantageux !

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

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

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



## Offre aux membres de l'APQ

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



## Marie-Josée Laliberté, MBA

Directrice Développement des affaires,  
Entreprises

Vice-présidence Services de cartes Desjardins  
Mouvement Desjardins

450 444-2851 ou 1 866 767-5425

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

