

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 26, No 7

Juillet 2010

Le Propriétaire

Le journal par excellence de l'immobilier The number one real estate newspaper

Le constat des lieux: une étape importante lors du départ d'un locataire ou de la remise d'un logement à un nouveau locataire

The assessment of the premises : An important step at the time of departure of a tenant or handing-over of an apartment to a new tenant

Me Jean-Olivier Reed, pages 2-3

La déclaration de copropriété – Un document d'importance capitale

The declaration of co-ownership - a document of major importance

Me Kevin Lebeau, pages 6-7

Dans quelles circonstances les retards fréquents dans le paiement du loyer causent-ils un préjudice sérieux au locateur?

In which circumstances do frequent delays in the payment of the rent cause a serious harm to the landlord?

Me Robert Soucy, pages 10 et 20

Mot de l'éditeur :

Le taux de vacances est à la hausse, faut-il donner nos logements?

Word of the Editor :

The vacancy rate is on the rise, must we rent our apartments for free?

Martin Messier, page 4

**Perspectives du marché de l'habitation :
Faits saillants - Région du Québec
(Deuxième trimestre de 2010)**

pages 8-9



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



Me Jean-Olivier Reed

Le constat des lieux: une étape importante lors du départ d'un locataire ou de la remise d'un logement à un nouveau locataire

Lors de la remise du logement, le constat des lieux est une étape souvent négligée.

En effet, cette procédure peut sembler fastidieuse mais elle permet de poser les balises de l'état du logement à une date fixe soit lors du départ du locataire ou de l'arrivée d'un nouveau locataire afin d'éviter des conflits avec ceux-ci.

Cette procédure est très importante dans le processus de location puisqu'elle permet de clarifier le respect d'une obligation importante du propriétaire soit la délivrance du logement en bon état d'habitabilité et de réparation.

Elle permet aussi au propriétaire de découvrir si des travaux sont à effectuer ou des équipements sont à réparer suite au départ du locataire.

Cette procédure a l'avantage de permettre au propriétaire de déterminer avec plus de facilité la responsabilité d'une réparation et le cas échéant, réclamer les dommages aux anciens locataires.

Cette étape permet aussi d'éviter que le locataire utilise l'absence de constat pour s'esquiver de ses obligations s'il a endommagé le logement pendant le bail et ce, en répondant avec la phrase trop souvent utilisée : « C'était comme ça quand on est arrivé ».

Et malheureusement, sans constat des lieux, vos moyens de prouver que c'est faux sont limités.

Dans tous les cas, un constat de

lieux s'avère pertinent dans le processus de location pour un propriétaire avisé et désireux de débiter une relation harmonieuse avec son locataire tout en étant soucieux de maintenir son immeuble en bon état.

Dans un autre ordre d'idée, la peinture du logement est aussi bien souvent au cœur des discussions lors de la signature d'un bail, lors du déménagement du locataire ou même pendant la durée du bail.

À ce titre, une des obligations imposées au propriétaire par le Code civil du Québec est celle de délivrer le logement en bon état d'habitabilité et de réparation. Ceci inclut-il la peinture? La réponse varie selon les circonstances.

En effet, l'usure de la peinture du logement en raison de sa vétusté ou de son âge par exemple, peut constituer une obligation de

réparation dévolue au propriétaire en raison de l'état usé de la peinture et non de la couleur des murs.

Dans d'autres circonstances, si la peinture elle-même est en bonne condition mais que les couleurs ne conviennent pas au locataire, à ce moment là, il appartiendra au locataire de procéder à ses frais au changement des couleurs.

Malgré cela, lorsque les couleurs du logement sont foncées, dépareillées ou tout simplement usées, la signature du bail est généralement conditionnelle à la fourniture de peinture au locataire qui s'occupe de peindre lui-même ou bien, le propriétaire s'engage à rafraîchir la peinture dans le logement convoité. On comprend ici la pertinence d'un constat des lieux.

De même, la jurisprudence a historiquement statué que, pendant la durée du bail, la peinture des murs était, dans la majorité des cas, considérée comme des menues réparations d'entretien qui était à la charge des locataires.



RENOCLIMAT

L'Agence d'efficacité énergétique du Québec, annonce l'arrivée des subventions à caractère énergétique pour les Duplex et Triplex.

Pour informations, contactez un organisme de service accrédité :

Laurentides
Lanaudière
Mauricie
Estrie
Sans frais 1-888-883-0432

Outaouais
Sans frais 1-866-643-2077

RAMACIERI SOLIGO
Céramique & Plomberie

Escompte aux membres de l'A.P.Q.

815 Québec Outremont Québec h2v 3x1 514.270.9195
ramacierisoligo.com projets@ramacierisoligo.com

TECHNOBRIQUE Depuis 1955
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL EN MAÇONNERIE

Avez-vous fait le tour de votre propriété dernièrement?
Restauration - Réparation Briques
Pierres - Joints - Murs complet - Isolation
Respect du patrimoine architectural

ESTIMATION GRATUITE **BENOÎT TURENNE**
514 977-8920

RBQ: # 2625-4300-31

ALPC

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

Les spécialistes de la sécurité sans compromis!
Plus de 30 ans d'expérience
Commercial - Industriel - Résidentiel

Membre canasa RBQ 8268-7427-21

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

Dans tous les cas, le coût peu élevé de ce genre d'investissement peut souvent aider à la signature d'un bail et à la bonne entente entre les parties et qu'il est peut être mieux d'éviter d'engager un débat à ce niveau surtout, avec les rabais offerts aux membres de l'APQ sur la peinture. (*Voir dans le journal pour la promotion*)

En cas de litige ou d'incertitude sur ces sujets, n'hésitez pas à consulter vos conseillers juridiques avant de prendre une décision.



The assessment of the premises : An important step at the time of departure of a tenant or handing-over of an apartment to a new tenant

During the handing-over of a dwelling, the assessment of the condition premises is an often neglected step.

Indeed, this procedure can seem tedious but it makes it possible to determine the condition of a dwelling on a precise date, either at the time of departure of the tenant or at the arrival of a new tenant, in order to avoid conflicts with them.

This procedure is very important in the renting process since it makes it helps the owner to respect and important duty, which is the delivery of the dwelling in good condition of habitability and repair.

It also makes it possible for the owner to determine whether repairs need to be carried out, or whether fixtures need to be repaired following the departure of the tenant.

This procedure has the advantage of making it possible for the owner to better determine who is

liable for a repair, and if necessary, to claim damages from the former tenants.

This stage also makes it possible to prevent the tenant from dodging his obligations if he damaged the dwelling during the lease by using that often heard excuse: "It was like that when we arrived".

Unfortunately, without an assessment of the premises, your means of proving that this is false are limited.

In any event, an assessment of the premises proves useful in the renting process. An informed owner, eager to begin a harmonious relationship with his tenant, also wants to maintain his building in good condition.

On another note, the painting of a dwelling is also very often part of the discussions during the signing of a lease, when the tenant is moving out, or even during the term of the lease.

For this reason, one of the obligations imposed on the owner by the Civil Code of Quebec is to deliver the dwelling in good condition of habitability and repair. Does this include painting? The answer varies according to the circumstances.

Indeed, the wear and tear of the paint of a dwelling because of its being worn-out or is old for example, can constitute an obligation to repair on the owner's part exactly because of the paint is

old and worn out, but not because the tenant doesn't like the colour of the walls.

In other circumstances, if the paint itself is in good condition, but the colours are not to the tenant's liking, this time its up to the tenant to change the colour at his expense.

In spite of that, when the colours of the dwelling are dark, odd or quite simply worn, the signing of the lease is generally conditional on supplying paint to the tenant who will take care of the painting himself or, the owner may agree to refresh the paint in the dwelling himself. Here we can understand the importance of assessing the premises.

In the same way, case law on this issue has historically ruled that, throughout the lease, the painting of the walls was, in the majority of the cases, considered to be minor repairs or maintenance which was the tenant's responsibility.

In any event, the low cost of this kind of investment can often encourage the signing of a lease and and good relations between the parties. It is perhaps better to avoid starting a debate on this point especially considering the discounts offered to the members of the APQ on paint.

(See this newspaper for this offer)

In cases of litigation or uncertainty on these topics, do not hesitate to consult our legal team before taking action.

Les Finitions de l'Est

9179-8017 Québec inc.
RBQ : 8346-0071-54
Membre de l'APCHQ

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL ET SPÉCIALISÉ

LA COMPAGNIE LES FINITIONS DE L'EST EST SPÉCIALISÉE EN RÉNOVATION ET EN ADAPTATION.

Nous installons des articles sécuritaires qui sont subventionnés par différents programmes gouvernementaux tel que de l'adaptation de logement pour les aînés et les personnes en perte d'autonomie. Ceci augmentera la valeur de vos logements et par la même occasion les sécurisera.

Il n'y a aucun investissement pour les propriétaires et les locataires.

Nous installons des produits de 1ère qualité avec les garanties adéquates.

Nous faisons des rénovations de tout genre, selon vos besoins. (avantage spécial pour les membres). Nos travaux sont garantis et professionnels.

Vous pouvez nous téléphoner en cas d'urgence 7 jours par semaine.

N'hésitez pas à nous contacter et il nous fera plaisir de vous rencontrer.

Nicolas Ferland, propriétaire

291 Boul. Iberville, Repentigny, Qc J6A 2A4
Téléphone : 450-654-3308 Cellulaire : 514-269-5540
Télécopieur : 450-654-4185
www.lesfinitionsdelest.com

SANY
Naturellement...
1-800-363-2776

Bio

VOTRE MAGASIN DE PRODUITS MÉNAGERS ÉCOLOGIQUES
www.sanyinc.com

PRIX D'ENTRÉE

Succursale Montréal
8253 Boul. Métropolitain Est
Arr. Anjou, Montréal (Québec)
Tél.: (514) 352-6699
(Pour les adresses des autres succursales, consultez notre site internet)

Pierre Lalande, Représentant
Cellulaire : (514) 617-9718



Les Entreprises
Cam Construction inc.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
20 ANS D'EXPÉRIENCE!

» Enveloppe extérieure (briques, pierres, restauration et autres)
» Menuiserie extérieure (balcons, fenêtres, descente de sous-sol et autres)
» Démolition de hangars

450.928.2329
WWW.ENTREPRISESCAM.COM



Mot de l'éditeur



Martin Messier

Le taux de vacances pour l'ensemble du Québec est en hausse selon la SCHL pour atteindre 2,5% selon l'étude publiée le 15 juin 2010 par cette dernière.

Le taux n'est cependant pas constant et varie beaucoup selon le type d'immeuble et l'emplacement géographique.

Cette situation relance le débat des mois de loyer gratuits offerts par certains propriétaires pour louer leurs logements demeurés vacants.

The vacancy rate is on the rise, must we rent our apartments for free?

The vacancy rate for the whole of Quebec is on the rise according to the CMHC and has reached 2,5% according to its study published on June 15, 2010.

However, the rate isn't constant and varies according to the type of building and its geographical location.

This situation re-launches the debate concerning the rent-free months offered by certain owners to help in renting their apartments that remain vacant.

Others prefer to give free home electronics, a raffle ticket for a free vacation, or to renovate the apartment.

Firstly, we can all agree that it is important to take the time to evaluate each building in relation to its target tenant market, to the neighbourhood, and how our rental offer compares to others in the market. Naturally, if this

D'autres préfèrent donner des appareils électroniques, faire tirer un voyage, faire des aménagements dans le logement.

D'abord il faut convenir qu'idéalement, il faut prendre le temps d'évaluer chaque immeuble en fonction de sa clientèle cible, du quartier et de la position de notre offre dans le marché. Naturellement, si cette évaluation démontre que des changements sont requis pour avantager la position de notre immeuble dans le marché, ces changements devront recevoir en premier les efforts requis pour corriger la situation.

Dans certains cas cependant, pour différentes raisons, la solution la plus avantageuse pour attirer notre clientèle cible devient la gratuité d'un loyer ou l'octroi d'un avan-

evaluation shows that changes are necessary to improve the position of our building in the market, the need to be made to improve your market position.

However, in different situations and for different reasons, the best way to attract your target tenant is to offer rent-free months, or to give the tenant some other added benefit.

You should be aware that offering rent-free months brings with it a few risks. Firstly, at the legal level, you must be careful to make clear that you are offering "rent-free months", in order to prevent the Québec Rental Board from ruling it to be a permanent reduction of rent. If the rent-free month isn't clearly specified in the lease (ex: "The rent of November 2010 will be free. This exemption

tage à notre nouveau locataire.

Il faut savoir que l'octroi d'une gratuité comporte des risques. D'abord au niveau légal, il faut prendre soin de rendre la situation très claire afin d'éviter que la Régie du logement ne décide d'une réduction permanente de loyer. En effet, si le mois de loyer gratuit n'est pas clairement précisé dans le bail (ex: «Le loyer du mois de novembre 2010 sera gratuit. Cette gratuité n'est pas renouvelable.»), la Régie pourrait considérer que la gratuité s'applique aux renouvellements. Il y a également un danger si vous reconduisez la gratuité une seconde fois: la Régie pourrait décider que le loyer n'est plus le même en répartissant la gratuité sur douze mois, diminuant ainsi le loyer.

D'autre part, il faut être cons-

from payment is not renewable. “), the Rental Board may consider that the exemption from payment applies to the renewals. There is also a risk that if you renew the exemption from payment a second time, the Rental Board could decide that the amount of rent has changed by distributing the amount of the exemption over twelve months, thus decreasing the monthly rent.

Additionally, you should be aware that in certain cases the tenants whom we attract with an offer of rent-free months will want to have the same benefit the following year.

No solution is perfect, but it is certain that this type of decision should not be made lightly.

We're always happy to answer your questions and to assist you in the drafting clauses for your leases so that everything is as clear as possible in order to avoid conflicts.

cient que dans certains cas les locataires que nous attirons avec les gratuités voudront avoir le même avantage l'année qui suit.

Aucune solution n'est parfaite, mais il est certain que cette décision ne doit pas être prise à la légère.

Nous serons heureux de pouvoir répondre à vos questions et vous assister dans la rédaction des dispositions légales de façon à ce que la situation soit la plus claire possible afin d'éviter les conflits.

Volume 26, numéro 7
Juillet 2010

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Payette & Simms

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

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

Dépôt légal

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Estelle Fabre

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Bill Kostopoulos, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
François Lemay
Solange Litalien
Suzanne Litalien
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Andreea Evsei

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Francis Verrier

LE PROPRIÉTAIRE

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

Tél.: (514) 394-7848 - Fax: (514) 382-9676

www.apq.org

Communiqué de presse

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) : Le rapport de la SCHL démontre que le prix des loyers est trop bas au Québec.

Montréal, mardi le 15 juin 2010 ---- « Le taux d'inoccupation a encore une fois augmenté passant de 2,3% à 2,5%, et ce malgré une immigration grandissante et un accès à la propriété dont l'ardeur diminue (hausse des taux hypothécaires). À l'Association des propriétaires du Québec (APQ) nous trouvons cette situation dangereuse lorsque combinée avec les faibles hausses de loyers qui viennent compromettre la rentabilité.», selon Martin Messier, président de l'APQ.

Dans certaines régions comme la RMR de Sherbrooke le taux d'inoccupation atteint même les 3,7% d'inoccupation.

Toujours selon cette étude, le prix des loyers au Québec ont augmenté de 2,2%. Mais cette hausse est nettement insuffisante pour permettre le maintien des immeubles en bon état. «Le parc immobilier se détériore et il est difficile de rénover avec les taux octroyés par le gouvernement. Les investissements immobiliers sont de moins en moins rentables pour un propriétaire, tant que les différents paliers gouvernementaux laisseront aller cette détérioration et ce désintéressement avant d'agir.», d'ajouter M. Messier.

«Le marché locatif doit être stimulé. Sans d'importantes modifications législatives, seuls des incitations fiscales à la rénovation et la diminution des constructions de logements abordables pourraient changer cette situation.», croit l'APQ.

«Il faut remettre en question l'existence même du contrôle des loyers. Cette façon trop restrictive, qui n'accorde que des hausses trop faibles des loyers, ne permet pas de stimuler la construction, ni l'investissement dans les travaux majeurs de rénovation. Ce contrôle est autant préjudiciable aux locataires qu'aux propriétaires. Il faut retrouver l'inspiration et le dynamisme de la libre concurrence. », de conclure le président de l'APQ.

L'APQ recommande aux propriétaires de ne pas céder à la tentation de donner des mois de loyers gratuits qui risque de créer des problèmes: la Régie du logement pourrait considérer, si la clause n'est pas claire, que la gratuité s'applique à tous les renouvellements de baux. Il faut, malgré le fait que nos logements soient vides, éviter de louer au premier venu. L'APQ offre aux propriétaires un service hors-pair de vérification des candidats à la location d'un logement.

En page 16, vous trouverez les grandes lignes du rapport de la SCHL du printemps 2010.



Immeubles à logements

suite primmo[®] 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.

HOPPEM
www.hopem.com

» LA BOURSE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

- Courtier à escompte
- Plus de 20 ans d'expérience
- Des rendements projetés de 15, 20, 30% et plus
- Plus de 150 millions \$ et d'investissement en immeubles à revenus
- Nous travaillons sur plus de 750 dossiers de 3 à 500 logements
- Un réseau d'agents immobiliers performants et rigoureux

BlocDirect
IMMEUBLES À REVENUS
Courtier immobilier agréé

Pour acheter ou vendre, contactez-nous !

Montréal: **514.956.8788** Québec: **418.871.0088** Sans frais: **1.877.591.0088**

Sylvain Ross et son équipe
DES GENS DE RIGUEUR ET D'EXPERTISE RECONNUE
FAITES AFFAIRE AVEC DES GAGNANTS !

Depuis plus de 20 ans, nous nous consacrons **UNIQUEMENT** au marché des immeubles à revenus

www.blocdirect.com



Me Kevin Lebeau

La déclaration de copropriété – Un document d'importance capitale

Dans mon dernier texte, nous avons étudié ce qu'est un syndicat de copropriété et les parties privatives, parties communes et parties communes à usage restreint de l'immeuble. Maintenant, nous parlerons des différentes parties de la déclaration de copropriété.

Il y a trois parties :

- 1) l'acte constitutif
- 2) le règlement d'immeuble
- 3) l'état descriptif des fractions

L'acte constitutif de copropriété

Les dispositions de l'acte constitutif de copropriété définissent la destination de l'immeuble, des parties privatives, et des parties communes. Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction et prévoit toute autre convention

relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration, du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.

L'acte constitutif est donc une partie très importante de la déclaration de copropriété, car nous y retrouvons des dispositions qui sont créatrices de droits, devoirs et obligations pour plusieurs acteurs, dont le syndicat de manière générale, le conseil d'administration et pour les copropriétaires sur une base individuelle et parfois collective. Ces dispositions ont un caractère déterminant pour la copropriété, et conséquemment, elles se modifient selon l'article 1097 C.c.Q. (majorité de tous les copropriétaires en nombre représentant un minimum de 75% des voix de tous les copropriétaires), et par la consignation de la modification dans un acte notarié déposé au Registre foncier du Québec.

Le règlement de l'immeuble

Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et

communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété. Le règlement porte également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.

La composition du conseil d'administration du syndicat, le mode de nomination, de remplacement ou rémunération des administrateurs, ainsi que les autres conditions de leur charge, sont aussi fixés par le règlement de l'immeuble. Le règlement d'immeuble se modifie selon l'article 1096 C.c.Q. (majorité simple des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale), puis le fait de consigner les modifications au procès verbal de l'assemblée des copropriétaires et le dépôt des modifications dans le registre de la copropriété tenu par le conseil d'administration.

L'état descriptif des fractions

L'état descriptif des fractions contient la désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes de l'immeuble.

Il contient aussi une description des droits réels (typiquement les



servitudes de passage et d'utilités publiques) grevant l'immeuble ou existant en sa faveur, sauf les hypothèques et les sûretés additionnelles qui s'y greffent. Il se modifie selon la même procédure que celle de l'acte constitutif.

Dans un prochain article, nous traiterons des organes décisionnels du syndicat, soit le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires.

ROGER Chayer PLOMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plombierchayer.com

5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3
Tél: (514) 590-0666
www.plombierchayer.com

SINISTRE MONTRÉAL

NETTOYAGE APRÈS SINISTRE

Nos services

- Nettoyage après sinistre (Eau, feu, fumée, odeur, décès...)
- Séchage et déshumidification
- Nettoyage de tapis et meubles
- Grand ménage
- Entreposage de contenu
- Nettoyage au jet de bicarbonate (saie et moisissure)

Téléphone : 514 645-2566
Sans frais : 1 866 243-6911
info@sinistremontreal.qc.ca

www.sinistremontreal.qc.ca

Franchisé **GUS** LE PLUS GRAND RÉSEAU DE PROFESSIONNELS DE L'APRÈS-SINISTRE

N'oubliez pas de vérifier vos candidats-locataires avant de louer vos logements!



Service d'enquêtes au (514) 382 9670



Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



Découvrez dès aujourd'hui pourquoi l'**Association des propriétaires du Québec** a choisi La Personnelle, le 1^{er} assureur de groupe auto et habitation au Québec et l'un des leaders au pays.

Demandez une soumission :

1 888 GROUPES

(1 888 476-8737)

lapersonnelle.com/apq

MC Marque de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances.



The declaration of co-ownership - a document of major importance

In my last article we examined what is a syndicate of co-ownership, its private and common portions of the building and its common portions of restricted use. We will now look about the various parts of the declaration of co-ownership. There are three parts, 1) the constituting act, 2) the building bylaws, and 3) the description of the fractions.

The constituting act of co-ownership

The provisions of the constitutive act of co-ownership portion of the declaration define the destination of the building, its private portions, and the common portions. It also determines the relative value of each fraction and indicates the method followed to establish it, the undivided share of the costs and the number of votes attached to each fraction and it envisages any other agreement related to

the building or to its private or common portions. It also specifies the powers and respective duties of the board of directors of the syndicate and of the assembly of the co-owners.

The constituting act is thus a very important part of the declaration of co-ownership, because it contains the provisions which establish the rights, duties and obligations of the syndicate, and the board of directors and of the co-owners individually and collectively. These provisions are an essential part of the declaration of co-ownership, and consequently, they may only be modified in accordance with article 1097 of the Québec Civil Code (by majority vote of the co-owners representing a minimum of 75% of the votes of all the co-owners), and by the consignment of the modification in a notarized act filed in the Québec Land Registry

The building bylaws

The building bylaws contain the rules relating to the enjoyment, the use and the maintenance of the private and common portions, as well as those relating to the operation and the administration of the co-ownership. The bylaws also establish the procedures for assessing and collecting the co-owners' contributions to the common expenses.

The composition of the board of directors of the syndicate, the method of nomination, replacement and remuneration of the administrators, as well as the other conditions of their duties, are also stipulated in the building bylaws.

The building bylaws may be modified according to article 1096 of the Québec Civil Code by majority vote of the co-owners present or represented at the

general meeting of the co-owners, followed by the filing of minutes of the general assembly and the modified bylaw in the register of co-ownership kept by the board of directors.

The description of fractions

The description of fractions contains the cadastral designation of the private portions and the common portions of the building.

It also contains a description of the real rights (typically rights of way and for public utilities) registered against the building or existing in its favour. Changes to the description of fractions follow the same procedure as those made to the constituting act.

In a forthcoming article, we will discuss the decision making bodies of the syndicate, that is to say its board of directors and the general meeting of the co-owners.



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^e 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.

Manufacturier de rampes et colonnes en aluminium, balcons et marches en fibre de verre

LA SOLUTION POUR
Vos rampes en aluminium
(maison, duplex, immeuble)
AVEC OU SANS INSTALLATION

264, Industriel, St-Roch de l'Achigan
Tél.: **450.588.2415**
Sans frais: **1.866.588.2415**
Site internet: **www.mcmel.ca**

Estimation gratuite:
Contactez Josée Mouffe au 514.239.1207

Plancher ultra résistant
100% vinyle

Pose libre ou collée
Facile d'entretien
Adapté pour les pièces humides
Isolant acoustique et thermique
Largeur de 4 mètres
Meilleure garantie de l'industrie

Visitez notre site internet pour localiser nos points de vente!
www.collectioncartier.ca
Pour plus d'information contactez-nous
1 800 463-2449 • 514 920-0019
*Veuillez communiquer avec nous pour connaître les rabais pour les membres de l'APQ.

COLLECTION Cartier

Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Région du Québec Deuxième trimestre de 2010

La reprise économique, les conditions d'emprunt favorables et l'important afflux migratoire stimuleront le marché de l'habitation du Québec cette année et l'an prochain. Le nombre de ventes de logements existants franchira cette année le cap des 86 000, tandis que les constructeurs couleront les fondations de plus de 47 000 habitations dans la province. Durant la seconde moitié de 2009, l'amélioration de la conjoncture économique mondiale et nationale a déjà fait sentir ses effets sur tous les secteurs de l'économie québécoise. En plus des fonds publics consacrés à des travaux d'infrastructure, les dépenses des ménages et les investissements du secteur privé ont recommencé à croître, tandis que les exporta-

tions ont réagi favorablement à la hausse de la demande mondiale. En 2010, une part de la croissance provinciale sera attribuable aux diverses mesures fiscales qui ont été prises, tandis qu'en 2011, la croissance provinciale sera également alimentée par le secteur privé. Dans ce contexte, il est prévu que l'économie du Québec connaîtra une expansion d'un peu plus de 2,6 % en 2010 et de 3,0 % en 2011.

Divers facteurs démographiques viendront soutenir le marché de l'habitation au Québec dans les prochaines années. La hausse du solde migratoire continuera d'avoir une incidence favorable sur les marchés des logements locatifs et de la revente.

En outre, le vieillissement de la

population et la récente remontée du taux de natalité inciteront sans doute beaucoup de ménages à revoir leurs besoins de logement.

En détail

Mises en chantier, logements individuels :

Ces derniers temps, le segment des logements individuels a largement profité de l'amélioration de la conjoncture économique et financière, de même que de la diminution de l'offre sur le marché de la revente. Toutefois, la détente du marché de la revente et la tendance des acheteurs à rechercher des logements plus abordables élimineront une bonne partie des pressions qui s'exerçaient sur les constructeurs. Il devrait se commencer environ 19 700 maisons individuelles en 2010 et 17 500 autres en 2011.

Mises en chantier, logements collectifs :

Divers facteurs pèseront sur les mises en chantier de logements collectifs en 2011, notamment l'actuelle abondance de l'offre, qui demeurera relativement intacte, et la croissance ralentie de la population d'ânés de 75 ans et plus, qui réduira la demande de

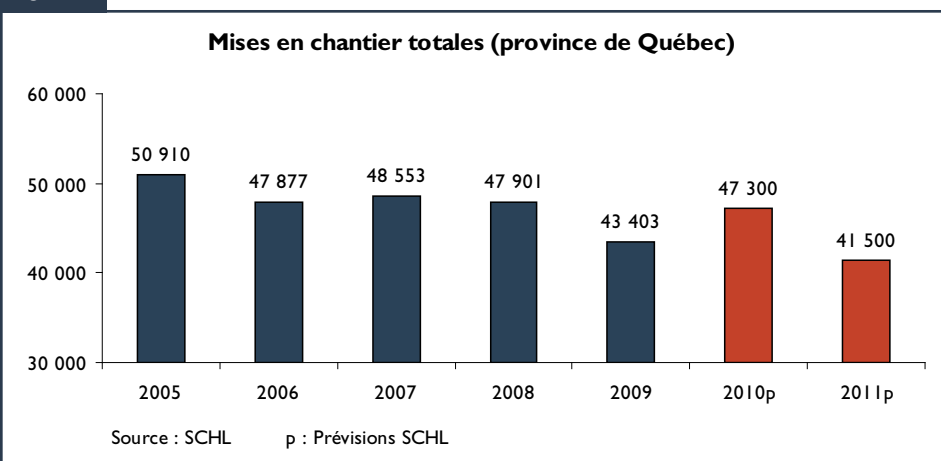
résidences pour personnes âgées. Néanmoins, compte tenu de la vigueur de l'activité en début d'année, le nombre de mises en chantier de logements collectifs montera à 27 600 en 2010, avant de descendre à 24 000 en 2011.

Reventes : Après une remarquable reprise en 2009 – laquelle s'est poursuivie durant le premier trimestre de 2010 –, le nombre de ventes MLS® va se modérer d'ici la fin de l'année, car les conditions d'achat deviendront moins favorables. Une fois de plus, les ventes de copropriétés existantes (maisons en rangée ou appartements) seront une composante importante de l'activité sur le marché de la revente. Le nombre de transactions enregistrées au MLS® dépassera 86 000 cette année, mais il se limitera à 83 000 en 2011.

Prix :

Associé au gonflement de l'offre, le repli de la demande de logements existants atténuera les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix ces deux prochaines années. Un retour à un marché plus équilibré modérera

Figure 1



MD Clinique médicale MD-Plus
Bilan de santé, urgences mineures, prises de sang, santé-voyage, dermatologie

Clinique privée hors-RAMQ
Forfait de disponibilité 240\$ par an*
Forfait MD-Plus 935\$ par an**

* RV urgences mineures en moins de 24 heures
**10% de réduction sur banque de services aux membres de l'APQ

INDIQUEZ QUE VOUS ÊTES MEMBRE DE L'APQ
Tél. : 514 738-4445 • info@md-plus.ca • www.md-plus.ca

ECO-TOIT
SPECIALISTE EN TOIT PLAT

MARC DUPLESSIS DIRECTEUR DE PROJET

ECO-TOIT@LIVE.CA
WWW.ECOTOITPLAT.CA

TEL 514-865-0724
CEL 514-690-5910

QUI VEILLE SUR VOTRE SÉCURITÉ FINANCIÈRE?

- Assurance vie et invalidité
- Assurance prêt hypothécaire, crédit
- Assurance en cas de maladie grave
- REER, FERR, rentes
- Fonds distincts

VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE.

Nicolas Brazeau
Conseiller en sécurité financière
Téléphone : 450 672-6410, poste 4320
Sans frais : 1 800 267-6410
Télécopieur : 450 923-4081
nicolas.brazeau@agc.inalco.com

www.inalco.com

INDUSTRIELLE ALLIANCE
ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.

L'Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc. est un cabinet de services financiers.

P-9288M

Service d'Urgence SINISTRE BARRICADAGE

- Service de plombier / électricien
- Service de vitrier / serrurier
- Service de démolition / construction
- Surveillance
- Contrôle des odeurs
- Emballage de contenu

514-666-FEUX 3389
1275, Gay-Lussac, local 103, Boucherville, Qc J4B 7K1
www.urgencesinistre.com

Desjardins
systèmes de sécurité Depuis 1957

VENTE/SERVICE

- protection incendie**
ALARME, GICLEUR ET EXTINCTEUR PORTATIF
- intercommunication**
PAR LIGNES TÉLÉPHONIQUES ET CONVENTIONNEL
- contrôle d'accès**
CARTE D'ACCÈS ET TÉLÉCOMMANDE

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ
ENTERPHONE bitronvideo NOTIFIER
AP AIRPHONE ALARMES PARADE URMET PERMAX
DONGUARD NIKON

(514) 768-6315
SERVICE 24HRS

2170 rue Léger, Ville LaSalle (Québec) H8N 2L8
R30 2733-8646-71

fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca

la progression des prix de revente en 2010 et en 2011, laquelle s'alignera dorénavant sur le taux d'inflation.

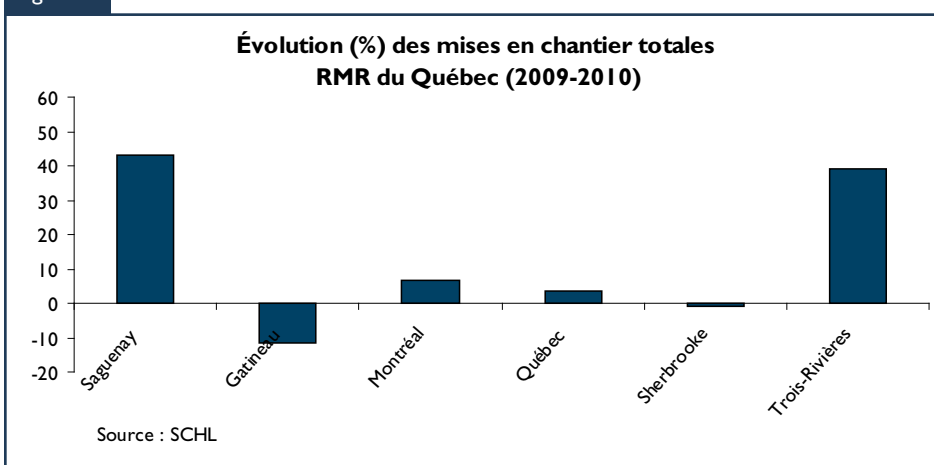
Les taux hypothécaires :

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si

Figure 2



la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

À noter : Les prévisions ont été établies dans un contexte d'incertitude. Bien que la présente publication donne des prévisions ponctuelles, la SCHL fournit également des fourchettes de prévisions et explique les risques là où il y a lieu de le faire. Ces prévisions sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

Source : SCHL

Taux hypothécaires

1 an	TI 2010	3.60
	Var. par rapport à 2009	0.24
	2010 (P)	4.23
	2011 (P)	5.56
5 ans	TI 2010	5.58
	Var. par rapport à 2009	0.76
	2010 (P)	6.20
	2011 (P)	7.06

Source : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 4e trimestre de 2009



SCHL IMMEUBLES COLLECTIFS - CONSTRUCTION DE COPROPRIÉTÉS

DES SOLUTIONS DE FINANCEMENT FLEXIBLES POUR LA CONSTRUCTION DE COPROPRIÉTÉS

L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL permet aux prêteurs agréés d'offrir aux promoteurs un plus grand choix d'options de financement et des taux d'intérêt concurrentiels.

CARACTÉRISTIQUES

- Produit offert dans le cas de la construction de logements en copropriété au Canada.
- Rapport prêt-coût pouvant atteindre 85 %, selon le niveau des préventes.
- Mise de fonds : elle peut être un montant au comptant, une dette subordonnée ou un terrain.
- Pourcentage limité de locaux non résidentiels permis.

www.schl.ca/immeubles-collectifs ou par téléphone : 1-877 Multi GO

En affaires depuis 1979

Le réémaillage
Une solution intéressante
à coût avantageux

TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉÉMAILAGE DE LA BAIGNOIRE

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

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

RECOMMANDÉ
CAA
CAA HABITATION

Quelle que soit la pancarte devant la propriété qui vous intéresse, achetez-la avec moi et vous bénéficierez de:

Marise St-Laurent
Agente immobilière agréée
Cell.: 514.572.8368
Mon objectif principal est le respect de la clientèle.

La Capitale Distinction inc./Courtier immobilier agréé
Franchisé autonome et indépendant de Réseau immobilier La Capitale, franchiseur
Tél.: 450.471.3181 poste 283.2295, chemin Gascon, Terrebonne, Qc J6X 4H3

1991, Bl. De Périgny, suite 109, Chambly, 450-572-0880

Profil

La firme **Rousseau-Gautrin** est une firme d'expert conseil se spécialisant principalement dans le domaine de la **mécanique du bâtiment**, de l'**environnement**, de la **mécanique industrielle** ainsi que dans le **traitement des eaux usées et potable**.

Services Offerts :

- HVAC, Géothermie;
- Qualité de l'air-Hygiène industrielle;
- Ingénierie mécanique et civil
- Économie d'énergie et possibilité subvention par Hydro Québec;
- Analyse structurale;
- Consultation
- Supervision de chantier;
- Traitement d'eaux usées et potable;
- Gestion de projet, clé en main.



Me Robert Soucy

Dans quelles circonstances les retards fréquents dans le paiement du loyer causent-ils un préjudice sérieux au locateur?

Selon un jugement de la Cour du Québec, nous ne croyons pas que le fardeau de la preuve doit surmonter un locateur dans un cas de retards fréquents aille jusqu'à démontrer qu'un créancier hypothécaire ait entamé des procédures contre lui¹.

Le jugement fait une étude des cas où un préjudice sérieux a été causé au locateur. Selon la jurisprudence, le retard dans le paiement d'un loyer causera un préjudice beaucoup plus sérieux à un « petit » locateur, louant un seul local, qu'à une vaste entreprise commerciale louant plusieurs centaines de locaux.

Dans un cas où la locataire préten-

draît que le locateur, étant propriétaire de quelques 1 000 appartements, ne peut subir de préjudice sérieux dû uniquement aux retards de la locataire dans le paiement de son loyer, le fait de multiplier les démarches auprès de la locataire pour recouvrer le loyer, selon la Cour du Québec, peut toutefois causer un préjudice sérieux :

« Il découle clairement de la preuve que ces retards pèsent lourdement sur les épaules du locateur dans la gestion de l'immeuble. On n'a qu'à regarder les nombreux avis de loyers impayés et la comptabilité engendrée pour cette locataire seulement, pour se rendre compte du préjudice causé au locateur. De plus, il a été mis en preuve que les employés du locateur ont investi beaucoup de temps et d'énergie à tenter de percevoir le loyer dû de la locataire, et ce, de façon constante [...] »²

Une autre décision de la Régie du logement a aussi établi que les nombreux déplacements pour recouvrer le loyer et ensuite le

déposer à la banque, et enfin, couvrir les chèques que la banque refuse, causeraient un préjudice sérieux au locateur :

« La locataire multiplie les chèques sans provisions. Elle paie son loyer en plusieurs versements. D'ailleurs, la locataire admet ses retards. Le locateur a aussi prouvé que les retards lui causent un grave préjudice. Il doit faire de nombreux déplacements pour obtenir son dû et afin de déposer les sommes reçues dans son compte de banque. Il doit couvrir les chèques que la banque refuse d'honorer pour insuffisance de fonds dans le compte de la locataire³. »

Enfin, le fait que le locateur soit obligé de se présenter à la Régie du logement pour recouvrer le loyer à plusieurs occasions peut constituer un préjudice sérieux au locateur :

« Sachant ce qu'un recours judiciaire implique comme préoccupation, inquiétude, préparation, déplacements, frais, etc., on ne peut

que conclure qu'une démarche judiciaire est un préjudice sérieux, à moins qu'on démontre qu'un locateur a abusé de ses recours, qu'il a entrepris ses recours avec une rapidité telle qu'il n'a pas tenté un règlement du problème. Ici, nous pouvons multiplier la démarche judiciaire par quatre⁴. »

Avoir un recours aux services d'un avocat peut aussi constituer un préjudice sérieux à cause des frais engendrés :

« En effet, cette dernière a dû envoyer de nombreux avis à l'appelant pour lui rappeler ses retards, a dû référer le dossier à ses avocats pour récupérer le loyer dû et ainsi encourir des frais. Finalement, l'intimée a dû se présenter à la Cour lors des auditions⁵. »

Il est faux de prétendre que le seul préjudice sérieux causé au locateur dans les cas de retards fréquents est le risque de perdre son immeuble à cause de la difficulté à payer son créancier hypothécaire. Les démarches constantes, les problèmes avec la comptabilité, les frais bancaires assumés par le locateur pour des chèques sans provisions, le recours au service d'un avocat, les demandes judiciaires en recouvrement peuvent aussi être considérés comme des préjudices sérieux causés au locateur.



Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié

POUR VOTRE ENTREPRISE, PROFITEZ DES PRIVILÈGES QUE VOUS OFFRE UN ASSUREUR D'EXCEPTION

Découvrez dès aujourd'hui combien vous pourriez économiser grâce à l'entente entre l'Association des propriétaires du Québec et La Personnelle. L'assurance de La Personnelle pour propriétaire d'un immeuble d'habitation vous procure un rabais de groupe exclusif et une gamme de produits adaptés à vos besoins et vous protégeant contre :

- le feu, le vol et le vandalisme;
- les frais occasionnés par des blessures subies par des visiteurs;
- les dommages aux arbres, aux arbustes et aux plantes extérieures;
- la contrefaçon de mandats ou de billets de banque;
- la perte des revenus locatifs (ou de location) à la suite d'un sinistre.

Offrez-vous le privilège de comparer dès aujourd'hui!
Demandez une soumission par téléphone :

1 888 GROUPES
(1 888 476-8737)

lapersonnelle.com/apq

ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

laPersonnelle
Assurance de groupe auto et habitation

Certaines conditions s'appliquent. [®] Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances.

¹ O.M.H.M. c. Nantel, (2006), J.L. p. 255-259.

² Leiffer c. Creccal Investments Ltd., C.Q., 500-02-044793-961.

³ Garone c. Desforages, R.L., 31 041008 142 G, 16-11-2004.

⁴ Opus cetare, note 1.

⁵ Cohen c. FDL Cie, 500-02-031934-966, (1996), J.L. p. 261.



BÉTONEL^{MD}

Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures
de première qualité

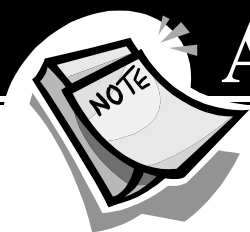
En plus de notre gamme
complète de couleurs,
BÉTONEL peut reproduire
celles de toutes les marques!

**Rabais offert aux
membres de l'A.P.Q.**

Ref. #761447

1 888 Bétonel

www.betonel.com



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Catégories de l'annuaire

1. Agents immobiliers
2. Appareils ménagers
3. Architecte
4. Armoires de cuisine
5. Assurances
6. Avocats
7. Baignoires
8. Balcon
9. Béton
10. Chauffe-eau
11. Chauffage Climatisation
12. Couvreurs
13. Décontamination
14. Dessin et évaluation
15. Détection de gaz
16. Détective privé
17. Électricité
18. Évaluateurs
19. Exterminateur
20. Fissures de béton
21. Génératrice (entretien)
22. Gestion Immobilière
23. Huissiers de justice
24. Impôts fiscalité
25. Informatique
26. Inspecteurs Bâtiments
27. Location d'outils
28. Maçonnerie
29. Matelas
30. Nettoyage de conduit d'air
31. Notaire
32. Peintre
33. Peinture
34. Planchers (couvre-plancher)
35. Plomberie et Chauffage
36. Porte de garage
37. Portes et fenêtres
38. Rénovation
39. Réparation
40. Restauration après sinistre
41. Sécurité
42. Site d'annonces
43. Traitement des eaux

1. Agents immobiliers

Bloc Direct Inc.

Courtier immobilier agréé
Téléphone : (514) 956-8788
Sans frais : 877-591-0088
info@blocdirect.com
Plus de 150 millions de dollars vendus!

Claire-Hélène Gosselin

Courtier immobilier agréé
La Capitale Banlieue Est COOP
Bur : 450-582-0022
Cell : 514-704-8904
clairehgosselin@yahoo.ca
www.claire-h-gosselin.com

- Résidentiel, commercial
- Service personnalisé
- Courtier efficace avec beaucoup d'expérience

Claudya Généreux

Agent immobilier affilié
La Capitale du Mont-Royal
Plateau Mont-Royal, Montréal
Bur: (514) 597-2121
claudya.genereux@gmail.com
www.claudya.genereux.com

- Évaluation gratuite de votre propriété
- Propriété à revenus et résidentielles
- Publicité internet national, international
- Disponible 7 jours sur 7
- Vidéo gratuit pour les membre sur: www.zonedevsite.com (valeur de 700\$)
- Honoraires avantageux membres APQ

Michel Falduto

Michel Tremblay

Agents immobiliers affiliés
La Capitale
Anjou (Québec)
Bur. : (514) 353-9942

- Acheteurs qualifiés en attente d'immeubles entre 6 à 20 logements, secteurs: Montréal, Laval, Rive-Nord
- Honoraires avantageux membres APQ

Mikael Kurkdjian

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

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

Pierre Méthot

Agent immobilier agréé
Groupe Sutton Avantage
Courtier immobilier agréé
Cell : 450-278-8880
Bur : 450-250-2500

- Investisseur immobilier depuis 1986
- Agent immobilier depuis 1997
- Propriétés à revenus, résidentiel, commercial, industriel, ferme, hypothèque

2. Appareils ménagers

Debsel Inc.

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

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

3. Architecte

D'Onofrio Architecture Design

6880 rue St-Dominique, Montréal
Tél.: (514) 844-4701
info@donarch.com

- Architecture
- Institutionnel, commercial, résidentiel

4. Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

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

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

5. Assurances

Assurances Georges Ouellette

Courtiers Ass. de Dommages
Représentant Autonome
assuranceouellette@bell.net
Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.
Tél.: (514) 923-7480
Téléc.: (450) 473-4519

- Assurances Immeubles à revenus (TOUS)
- Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ

La Personnelle

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

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

6. Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

- Spécialisés dans les domaines de droit suivants: relations locateur-locataire, résidentiel et commercial, immobilier, bail commercial, Régie du logement

7. Baignoires

Bain Magique St-Jean

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

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

Bain Miracle

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

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

Spécial-T Baignoires

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

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

8. Balcon (rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.

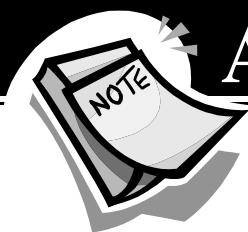
En affaire depuis 1963
Tél.: (514) 365-9630
Téléc.: (450) 635-9889
info@fibrobalcon.com
www.fibrobalcon.com

- Résidentiel et commercial
- Projets clé en main
- Balcons et marches en fibre de verre, escaliers, rampes en aluminium et en verre trempé, auvents, facia et soffite
- Membre APCHQ, et du Bureau d'Éthique commercial
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 8271-5921-48

Imperial Kool-Ray Inc.

Acheter directement du fabricant!
Tel: 514-354-1150 Ext.2504
Fax: 514-354-1122
Cell: 514-686-8654
delano.henderson@imperialgroup.ca
www.imperialgroup.ca

- Résidentiel / commercial
- Rampes en aluminium/ Verre trempé
- Colonnes d'aluminium
- Produits de qualité testés et conformes au



Code du bâtiment

- Spécialités : Installation en hauteur
- Estimation gratuite
- **Escompte spécial pour les membres APQ**

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

9 . Béton

Béton et Acrylique

Lucien Fortin

Tél. : (450) 359-6000

Télécopieur : (450) 359-6667

- Plancher Béton Royal
- Finition Béton-Epoxy
- Spécialiste en technique de béton
- Membrane et réparation
- Estimation et expertise

RBQ 5586-2114-01

Fissures-Rénove-inc

RBQ-8350-2708-39

Téléphone : (514) 820-0877

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

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

10. Chauffe-eau

HydroSolution

Le spécialiste du chauffe-eau

Tél.: (514) 212-6940

Sans frais : 1-877-353-0077

www.hydrosolution.com

- Vente et location de chauffe-eau électrique
- Service 24heures et 7 jours sur 7
- Remise exclusive aux membres APQ

11. Chauffage Climatisation

Entreprise de Réfrigération & Climatisation

Claude Bédard 1995 Inc

Téléphone : (450) 753-9426

Sans frais : 800-953-0153

www.cbédard.com

- Ventilation
- Thermopompe

- Systèmes de chauffage
- Géothermie
- Climatisation
- Réfrigération
- Vente -Réparation – Entretien
- Résidentiel et commercial

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

Skippy Climatisation

Tél. : 514-707-3283

- Chauffage et climatisation
- Installation de thermopompe murale et centrale, fournaise électrique
- Service 24hrs pour toutes les marques
- Professionnel diplômé depuis 12 ans

12. Couvreurs

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

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

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, LaPrairie

Tél: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

Les Toitures L.G. Poulin enr.

Tél.: (514) 327-9602

Cell.: (514) 494-2578

- Permis de la Régie du bâtiment
- Ferblantier, couvreur
- Estimation gratuite et ouvrage garanti
- Assurance responsabilité
- Plus de 30 années d'expérience
- Service 24 heures
- Résidentiel, commercial, industriel

René Perron Ltée

Tél.: (514) 327-1100

9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard

- Depuis 1924
- Membre de maître couvreur du Québec
- L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalte et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel
- Prix compétitif et estimation gratuite
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336

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

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

13. Décontamination

Entreprise Pavco Inc

Joe Lazzara, Directeur

Tél. : (514) 322-6844

Autre tél. : (514) 482-7999

info@pavco.ca

www.pavco.ca

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

14. Dessin et évaluation

Nikad inc

Nikolay Nikolov

514-586-9883

nikaddd@yahoo.com

- Plans, elevations, détails
- Formats électroniques
- Intérieur extérieur
- Design d'intérieur
- Rénovation
- Estimation
- Comme construit
- Architectural – Utilités
- Réduction Membres APQ

15. Détection de gaz

RG Technilab

Tél.: (450) 619-7490

Sans frais: 1 (888) 466-0787

admin@rgtechnilab.com

- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
- Entretien ds systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
- Vente, installation, location, contrat de service

- Service d'urgence/technique
- Services d'analyses de présence de gaz disponibles
- Nous sommes dédiés à votre sécurité

16. Détective privé

Michel Corneau détective privé inc.

Tél.: (514) 656-1825

Tél.: (418) 649-1022

Sans frais: 1-888-649-1022

mcdp@videotron.ca

www.michelcorneau.com

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

17. Électricité

Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837

Cell.: (514) 571-5838

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

3 E Électricité Inc.

Tél. : 819-779-7850

Cellulaire: 819-775-6720

Téléc.: 819-281-2210

- Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec (CMEQ)
- Jeune, professionnelle et dynamique
- Tous vos besoins en électricité générale (commerciale, résidentielle, industrielle, institutionnelle)
- Réaménagement ou nouvelle installation
- Service de dépannage et d'urgence
- Pour l'entretien sécuritaire de vos produits électriques

RBQ: 8340-8658

Koveko Électricité

Tél.: (450) 589-4664

- Résidentiel, commercial, industriel
- Conversion énergétique: transformation de chauffage à l'huile et gaz pour chauffage électrique
- Changement d'entrée électrique
- Travaux divers en électricité

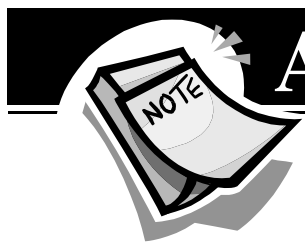
18. Évaluateurs

ABMS Évaluateurs Agréés

1077 St-Mathieu, bureau 200, Mtl

www.abmsevaluation.com

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



19. Exterminateur

ABC Gestion Parasitaire

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

Extermination Excellence

109, Gosselin, Legardeur, Qc
Tél.: (514) 909-1177
- Résidentiel, commercial, industriel
- Avantages aux membres de l'APQ

20. Fissure de béton

Fissure de béton Alliance

Stéphane Vachon
Tél. : (514) 843-7466
fissuredebetonalliance.com
- Réparation de fissure de béton par injection (intérieur et extérieure)
- Installation et réparation de drain français
- Imperméabilisation de fondation (pose de membrane)
- Rabais aux membres APQ
RBQ 8361-2424-01

21. 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

22. Gestion immobilière

Gestion Multico Enr

Dolorès Robichaud
Tél. : (450) 252-3535
gestionmultico@hotmail.com
- Entretien / Réparation
- Entretien ménager
- Location / Perception
- Production Relevé 4 / Sommaire
- Conciergerie

Gestion Maythé Management

Yves Mayer
Cellulaire : (514) 816-5266
Courriel : marco@maythe.ca
- Spécialiste dans l'entretien et la rénovation d'appartements
- Services de gestion de vos immeubles
- Plus de 15 ans d'expériences dans l'entretien et la rénovation
- Plus de 12 ans dans la gestion immobilière
- Évaluation gratuite de vos immeubles locatifs
Laisser Notre Expérience Travailler Pour Vous!!

Groupe Solution Management inc.

Sylvain Tremblay
Tél.: (514) 593-3000, poste 236
(514) 718-0621
- Gestion immobilière résidentielle
- Quatre logements et plus
- Prix avantageux aux membres APQ

Julien Forest

Tél. : 514-794-8399
julienforest78@hotmail.com
- Gestion immobilière résidentielle
- Immeuble de 1 logement et plus

23. Huissiers de justice

Philippe & Associés

Huissiers de justice
Tél.: (450) 491-7575
Fax: (450) 491-3418
philippe@huissiersdejustice.ca
- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, 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

24. 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

Conseiller en financière et Courtier en assurance de personne
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

25. Informatique

Hopem inc.

8475 Christophe-Colomb, bur. 139
Montréal (Québec)
Montréal: (514) 493-9288
Québec: (418) 658-0759
Sans frais: 1-800-363-9049
info@hopem.com
- Logiciels intégrés de gestion immobilière

26. Inspecteurs bâtiment

Action Inspection

Anjou (Québec)
Tél.: (514) 990-6329
Sans frais: 1-866-990-6329
- Inspection pré-achat/prévente
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Expertises en bâtiment (vices cachés, assurances)
- Rapport complet et détaillé, français ou anglais
- Témoin expert à la Cour

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

La Prairie (Québec)
René Vincent
Tél.: (450) 444-5254
info@centrieb.com
www.centrieb.com
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Témoin expert à la Cour

Immo-Spec

St-Eustache - Repentigny

Tél. : (514) 515-3880
Tél. : (514) 652-2157
daniel.pepper075@sympatico.ca
- Inspection en bâtiment (pré-achat)
- Secteur Laval - Laurentides - Lanaudière

Martin Dion L'Inspecteur

Martin Dion, inspecteur en bâtiments
Tél. : (514) 288-2602
Cell. : (514) 743-0229
- Inspection en bâtiment, pré-achat et pré-vente
- Commercial, résidentiel et multi-logements
- Rapport détaillé complet, avec photos
- Service courtois et professionnel
- Plus de 20 ans d'expérience

27. Location d'outils

Location Turbo

4300, Hogan, Montréal
Tél. : (514) 598-8888
www.locationturbo.com
- Location d'outils et d'équipements
- Une entreprise familiale
- Montréal et environs

28. 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

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

Maçonnerie St-Arnaud 2008 Inc (Secteur Trois-Rivières)

Tél. : 819-609-2933
- Résidentiel et commercial
- Bâtiments neufs et usagés
- Pose : pierres, briques et blocs
- Aussi briques et pierres collées
- Crépis
- Rénovation, construction
RBQ 5586-5653-01

29. Matelas

Manufacture de matelas Sélection inc.

5450, rue De Bordeaux, suite 102
Montréal (QC) H2H 2A8
Tél. : 514-524-2644
www.matelasselection.com
Jusqu'à 50% d'économie sur votre matelas
Rabais additionnel pour de grandes quantités
Plus de 70 modèles de matelas (ressorts, ressorts ensachés, mousse, latex, mousse mémoire...)
Plus de 85 années d'expérience
Lits de métal, lit ajustables, lit pliants, base de métal, etc.
Accessoires de protection contre les infestations disponibles
Le meilleur prix pour une qualité supérieure!

30. Nettoyage de conduit d'air

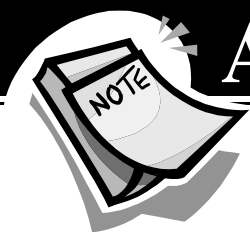
A 1 Ventilation

G. Lesage
Bureau: (514) 254-8814
Cell.: (514) 823-4237
ventilation-a1@hotmail.com
- Spécialiste en nettoyage de conduit d'air, inspection robotisée
- Commercial, résidentiel, industriel
- Assurance-responsabilité de 2 M \$
- Plan pour entretien périodique
- Entretien de conduits de sècheuse
Gagnant du prix :
"Choix du consommateur 2010"

31. Notaire

Me Eduardo Dias

Notaire-Notary-Notario
4270 St-Laurent, Bur 200, Montréal
Tél.: (514) 985-2411
Téléc.: (514) 985-2599
edias@qc.aira.com



32. Peintre

514-Peintre Inc.

Entrepreneur peintre
Tél. : 514-PEINTRE (514-734-6873)
info@514-peintre.com
- Résidentiel, commercial, industriel
(intérieur et extérieur)
- Gypse, plâtre, etc...
- RBQ : 8358-7998-01

Dimension Peintre

Frédéric Caron
Téléphone : (450) 672-9564
Cellulaire : (514) 949-8136
Territoires desservis : Rive-Sud, St-Jean-
Richelieu et Montréal
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- Intérieur, Extérieur
- Deux ans de garantie
- Tirage de joint et réparation de plâtre

Entretien R J

Cell. : 450-518-0633
entretienrj@hotmail.com
- Résidentiel, commercial, institutionnel
- Joint et peinture

Les Peintres J. Bernier

Jacques Bernier, propriétaire
Tél.: (450) 278-0636
Télec. : (450) 799-4519
- Résidentiel, commercial
- Joint et peinture
- Pose de vinyle
- Région couverte : Rive-Sud, incluant St-
Jean sur Richelieu

Peinture Daniel Pena Inc

M. Daniel Pena Alvarez, Président
Tél.: 514-MON-EXPERT
Autre tél. : 514-910-8323
peinturedanielpena@hotmail.com
www.peintureDanielPena.com
Peinture, faux-fini, moulures décoratives,
décoration

33. 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)

34. Planchers (couvre-planchers)

Tapis du fabricant en gros

333, ave Marien,
Montréal-Est (Qc)
Tél.: (514) 645-5344
Télec. : (514) 645-3128
tmg@bellnet.com
www.tmgennligne.com
- Tapis, prélatrs, planchers flottants, bois
franc, céramiques
- Installation gratuite, service 24 heures
- Estimation gratuite à domicile
- Compagnie établie depuis 1983
- Membre de la FQRS, licence RBQ

35. Plomberie et chauffage

Plomberie Chauffage

Normand Inc

Tél. : (514) 488-6577
- Plomberie résidentielle et commerciale
- Chauffage au gaz naturel, vapeur
- Service 24 heures

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

36. Porte de garage

Overhead Door L'Authentique

Tél.: (514) 954-9021
Fax: (514) 954-9073
- Installation et réparation de porte de
garage
- Résidentiel et commercial
- Escompte aux membres de l'APQ

37. Portes et fenêtres

A. Roberge Inc

3695 Blv Taschereau,
Saint-Hubert (Qc) J4T 2G3
Sans frais : 866-344-3695
Télec. : (450) 445-2221
www.roberge1917.com

Contactez Denis Doyon

- **Manufacturier de portes et fenêtres
depuis 1917**

Aluminium Atlanta inc.

Tél.: (514) 326-8330
Fax: (514) 326-1635
info@aluminiumatlanta.com
www.aluminiumatlanta.com
- Spécialité: Tous genres de portes et
fenêtres
- Rampe d'aluminium
- Balcon fibre de verre
- Avantages spéciaux: membres de l'APQ

Aluminium J. Clément Inc.

1535 Rte 117, Mont-Tremblant
Tél. : (800) 571-7122
www.aluminiumjclement.com

Secteur Rive-Nord

Résidentiel et commercial

- Revêtements extérieurs

- Toiture en acier

- Portes et fenêtres

- Rampes et balcons

À votre service depuis plus de 35 ans !

Escompte 10% aux membres 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,
Hybrid
- Directement du fabricant

38. Rénovation

Construction Ducan

Mascouche (Québec)
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
- Rénovation, résidentiel, commercial
- Entrepreneur général et spécialisé en
charpenterie et menuiserie, démolition
- Finition d'intérieur
- Tout sinistre avec assurance

Entreprise Colorteck

Stéphane Dufresne
Tél. : (514) 717-7004
Télec. : (450) 575-0963
sdufresne@entreprisecolorteck.com
www.entreprisecolorteck.com
- Résidentiel, condominium, multi locatif
- Service de réparation en tout genre
- Service de rénovation et construction
- 14 ans d'expérience dans les édifices à
logements
- Service urgence après sinistre
- RBQ : 8352-3977-50

Les Entreprises Cam

Construction Inc.

Tél. : 450.928.2329
www.entreprisescam.com
En affaire depuis plus de 20 ans !
- Entrepreneur général en rénovation
- Démolition de hangars
- Enveloppe extérieure de bâtiment
- Maçonnerie
- Menuiserie

Melk

Téléphone : (514) 572-3570
Courriel : info@melkmarketing.com
www.melkmarketing.com
- Entrepreneur général : résidentiel,
commercial, multi-logements
- Service de rénovation intérieure et

extérieure complète
- Spécialités : Balcon, hangars,
maçonnerie et structure
- Mise en valeur des immeubles locatifs
- 11 ans d'expérience

Riofix Inc.

Tél. : (819) 962-5131
reno@riofix.com
www.riofix.com
- Entrepreneur en rénovation et entretien
- Résidentiel et commercial
- Pose de moulure, plinthe et ogee
- Pose de tout type de plancher
- Peinture intérieure
- Rénovation extérieure (patio, clôture)
- Réparations après sinistres, assurances
RBQ 8345-7366-18

39. Réparation

Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036
Télec.: (450) 616-3948
- Réparation et service (résidentiel)
- Plomberie
- Débouchage de drains
- Électricité, menuiserie
- Plâtre, peinture

40. Restauration après sinistre

Services d'urgence Sinistre Yon

Urgence : 514-666-3389
Sans frais : 1-866-360-0123
- Barricadage, service de plombier, élec-
tricien.
- Service de vitrier, serrurier.
- Service de démolition, construction.
- Surveillance, contrôle des odeurs.
- Emballage de contenu

Sinistre Montréal - GUS

11475, 61e avenue, Montréal
Urgence 24/7: 514 645-2566
1 866 243-6911
Nicolas Madore, Président
Cellulaire : 514 269-5499
info@sinistremontreal.qc.ca
www.sinistremontreal.qc.ca
- Dégât d'eau, feu, suie, fumée, huile, etc.
Vandalisme, décès (suicide)
- Neutralisation d'odeurs
- Désinfection
- Décontamination de moisissures
- Nettoyage de tapis et de meubles
- Nettoyage au jet de bicarbonate de soude
- Transport et entreposage de mobilier

41. Sécurité

Les Services Techniques ALPC Inc.

Alain Lizotte, Président
Tél.: (514) 644-1582
Télec.: (514) 644-9570
alain.lizotte@alpc.ca - www.alpc.ca
Caméra - Alarme - Gigueur - Accès -
Incendie

42. Site d'annonces

Apparto.ca

Frédéric Brault, propriétaire
Tél.: (418) 838-9982
Courriel: info@apparto.ca
www.apparto.ca
- Site gratuit pour afficher vos
appartements à louer
- Dédié exclusivement à la location
d'appartements
- Louez rapidement et facilement vos
appartements en ligne!
- Visitez le site pour visionner des
vidéos de démonstration

42. Site d'annonces (suite)

Logements toutMontreal

Charles Quenneville
Tél.: (514) 678-9501
logements@toutmontreal.com
www.toutmontreal.com/logements

- Annonce des logements à louer sur une base annuelle / à courte durée
- Grande région de Montréal
- Annonces de base gratuites, visibilité accrue disponible (photos, lien web, etc)
- Sur le web depuis 1998, réputation internationale établie
- Simple, efficace et abordable!

43. 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 glycolle
- Supply and repair water softener, metering pump, acid cleaning and glycolle



Communiqué de presse

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) : Une étude démontre que l'aide à la pierre doit cesser.

L'étude menée par M. Claude Montmarquette et M. Mathieu Laberge sur les logements sociaux appuie la position de l'APQ et ses revendications en matière d'aide à la personne.

Cette étude démontre clairement qu'un partage dans l'équilibre du pouvoir est nécessaire. Nous devons garder un équilibre dans le secteur locatif privé qui est « efficace et abordable » selon M. Claude Montmarquette.

«La construction de logements sociaux, le contrôle des loyers par la Régie du logement sont des éléments qui compromettent cet équilibre. » Selon Martin Messier, président de l'APQ.

« Les propriétaires subissent un contrôle excessif lors de l'augmentation des loyers, notamment au niveau des rénovations. Il faut être conscient que ce contrôle est autant préjudiciable aux locataires qu'aux propriétaires. Nous demandons donc au gouvernement d'encourager les propriétaires en accordant des incitations fiscales », d'ajouter M. Messier.

Selon les différentes études de la SCHL, les loyers au Québec sont toujours les plus bas au Canada. Les loyers ont augmenté de seulement 2,2% depuis 2009. De plus, le taux de l'abordabilité est en hausse dans plusieurs villes dont Montréal où les différents organismes communautaires réclament de nouveaux logements sociaux.

« L'indicateur de l'abordabilité pour Montréal en 2009 est d'ailleurs en hausse à 142 selon la SCHL, si on le compare à un indice de 91 pour Toronto et 98 pour Vancouver. » de conclure M. Messier.



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

ORGANISME ACCRÉDITÉ
POUR LA LIVRAISON
DES PROGRAMMES
DE SUBVENTIONS



l'expertise
DE L'AVENIR

CONSULTEZ UN EXPERT, C'EST PAYANT!

ÉCONOMIES ET SUBVENTIONS*

Élément amélioré	Estimation des économies annuelles	Subventions applicables	Période de retour sur investissement (année)
Isolation du toit	2 000 \$	2 800 \$	2
Isolation des fondations	825 \$	1 150 \$	5
Amélioration de l'étanchéité à l'air	2 500 \$	3 400 \$	1
Remplacement du système de chauffage central	3 030 \$	3 000 \$	2,6

* Étude type réalisée sur un immeuble de 15 logements de la région de Montréal. Des conditions d'admissibilité aux programmes de subventions s'appliquent. Les économies et les subventions disponibles peuvent différer en fonction du type de bâtiment, du nombre de logements, de la région, de la source d'énergie principale pour le chauffage et des caractéristiques de construction et d'occupation actuelles du bâtiment.

ET VOUS, QU'ATTENDEZ-VOUS POUR FAIRE UN BILAN ÉNERGÉTIQUE DE VOS BÂTIMENTS?

1 877 286.0550

ACCRÉDITATIONS ET PRIX EXCELLENCE : RÉNOCLIMAT | ÉCOÉNERGIE | CAA QUÉBEC | NOVOCLIMAT | NRPP |
COALITION CANADIENNE DE L'ÉNERGIE GÉOTHERMIQUE | PRIX « JEUNE ENTREPRENEUR » DE LA CCIRS

legault-dubois.ca | MONTRÉAL | QUÉBEC | TROIS-RIVIÈRES | SHERBROOKE | GATINEAU

Collaboration spéciale : Un plan de retraite qui tient compte de l'inflation

En cette période de reprise économique, l'inflation préoccupe peu de gens, sauf quelques spécialistes. L'inflation pourrait, à leur avis, se traduire par une forte baisse du futur pouvoir d'achat réel des placements des retraités. En deux mots, le revenu que vous attendez de vos placements sur les 10, 20, 30, voire 40 prochaines années, pourrait être inférieur à celui qui est calculé en dollars d'aujourd'hui.

Ces 20 dernières années, le taux d'inflation annuel moyen a été de 2 %, mais beaucoup de conseillers financiers planifient aujourd'hui en fonction d'un taux de 4 %. Pour l'investisseur retraité, cela signifie que le taux de rendement de son portefeuille devra atteindre au moins 4 % en moyenne juste pour arriver « kif-kif ». À défaut, il devra rechercher de meilleurs rendements ou diminuer son style de vie. Compte tenu de l'espérance de vie accrue, il pourrait aussi devoir étirer son épargne-retraite sur de nombreuses années supplémentaires. Ainsi, les conseillers financiers recommandent maintenant de structurer les portefeuilles de placement pour assurer un revenu

jusqu'à 95 ans au moins.

Il pourrait être difficile pour les investisseurs très prudents d'obtenir un taux de rendement moyen d'au moins 4 %, particulièrement s'ils se limitent aux titres à revenu fixe tels que les certificats de placement garantis (CPG) ou les obligations d'État.

Le revenu dont *vous* aurez besoin pour toutes vos années de retraite dépend de vos choix de vie personnels et d'autres facteurs (ex : votre amour des voyages ou votre sédentarité) mais la plupart des spécialistes conviennent que la protection contre l'inflation passe par la structuration d'un portefeuille équilibré contenant actions, titres à revenu fixe et liquidités.

Une étude quinquennale de l'indice composé S&P/TSX montre pourquoi : de 1976 à 1980, le taux d'inflation annuel moyen a été de 8,9 %, mais l'indice a inscrit un taux de rendement annualisé de 26,6 % sur 5 ans et le taux de rendement réel a été de 14,4 %. Si vous aviez investi 100 000 \$ dans l'indice canadien sur toute cette période,

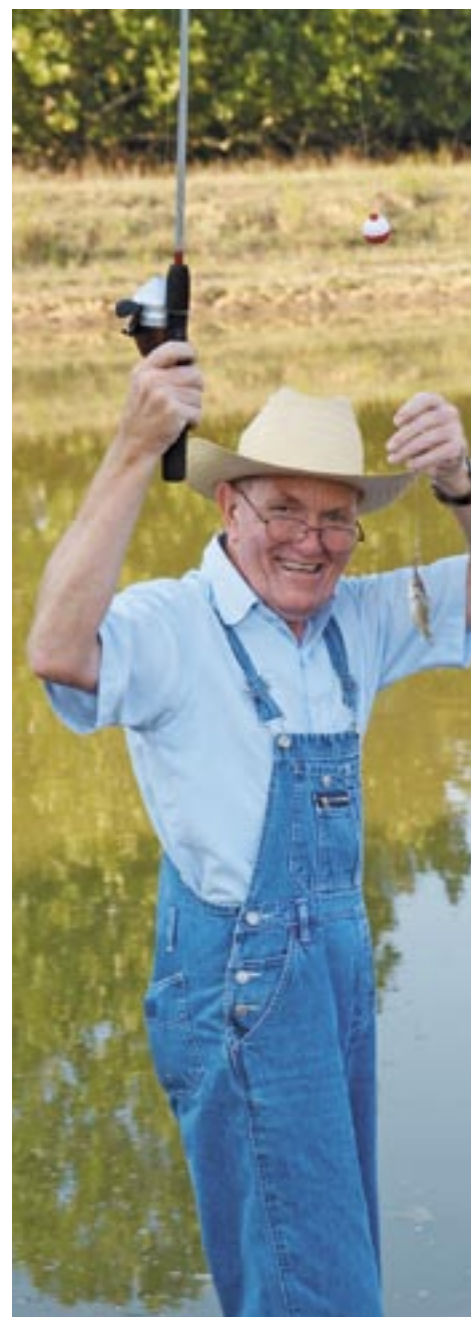
vos placement aurait dépassé 300 000 \$ ou 196 000 \$ en dollars réels, nettement plus que le taux d'inflation.

Pour évaluer votre besoin de protection contre l'inflation, répondez d'abord à ces questions :

- Parmi vos sources de revenu, lesquelles sont indexées en fonction de l'inflation (ex : votre pension d'employeur)?
- Quelles dépenses diminueront avec le temps (ex : les voyages)?
- Quelles dépenses augmenteront avec le temps et risquent d'être touchées par la hausse de l'inflation (ex : les frais médicaux)?
- Quelles dépenses seront moins touchées par l'inflation (ex : les services publics)?
- Dans quelle mesure vos placements actuels vous offrent-ils une protection contre l'inflation?

Vous avez besoin d'un plan stratégique à long terme pour votre revenu de retraite et je peux vous aider à développer et suivre un plan pour contrer l'effet de l'inflation.

Noël Hémond, Pl. Fin.
Conseiller
Tel: 514-817-3483



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

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

Service privilégié aux membres



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

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

ACOUSTIQUE BRUIT VIBRATION

PRODUITS	SERVICES
PRODUITS ACOUSTIQUES PN inc. dpn@acoustiquepn.ca www.acoustiquepn.ca	VINACOUSTIK inc. info@vinacoustik.com www.vinacoustik.com
(514) 946-6299	

- Système d'alarme : feu, vol
- Inspection incendie U.L.C
- Résidentiel, commerciale, industriel
- Centrale d'alarme U.L.C. 24H/24H
- Carte d'accès
- Caméra surveillance
- Intercom
- Musique d'ambiance
- Téléphone d'ascenseur

ÉLECTROVISION BENOIT ENGR.

RBQ : 1736-4845-36

Mario Benoit

479, 15^e Avenue
St-Jean sur Richelieu (Québec) J2X 1B1
T 450-346-1550 C 514-862-8785
electrovision@videotron.ca



Manufacturier de baignoires, douches, portes et armoires à pharmacie.

MAAX
Vivez l'expérience

Fière partenaire de
l'Association des
Propriétaires du
Québec (APQ).

Pour de plus amples renseignements, communiquer avec notre équipe des ventes :

Québec Mauricie Sylvain Larivée 418-952-7711	Rive Sud et Estrie Josée Kirouac 514-238-8981
Saguenay et Est du Québec Richard Babin 418-564-6440	Rive Nord, Laval et Montréal Hubert Doré 514-773-1753

www.maax.com

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

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

450 966-6166

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

ESTIMATION GRATUITE!

info@couvertureslachenaie.com



Enquête locative du printemps 2010 de la SCHL (Grandes Lignes)

Variation du loyer moyen

La variation estimative du loyer moyen dans les immeubles existants a augmenté plus faiblement. Elle se chiffre à 2,2 % par rapport à 2009. Pour ce qui est du taux de disponibilité, il a également augmenté par rapport au printemps dernier.

Taux d'inoccupation

Taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comprenant trois logements et plus s'établissait à **2,5 %** en avril dans les centres urbains (10 000 habitants et plus) du Québec. Il s'agit d'une hausse de 0,2 point par rapport à la même période l'an dernier.

Précisément :

RMR de Montréal : demeure relativement stable. Le taux d'inoccupation y a légèrement augmenté de 2,7 % à 2,8 %.

RMR de Québec : demeure le plus serré des régions métropolitaines canadiennes. Le taux d'inoccupation était de 0,4 % en avril dernier.

RMR de Gatineau : détente du marché locatif en avril 2010. Le taux d'inoccupation global y a atteint 2,8 %, comparativement à 2,0 % au printemps 2009.

RMR de Sherbrooke : détente, le taux se chiffrait à 2,5 % au printemps de 2009 ; il y a atteint 3,7 % ce printemps.

RMR de Trois-Rivières : détente du marché en avril dernier. Le taux d'inoccupation y a atteint 2,5 %, en regard de 1,1 % au cours de la période correspondante de 2009.

RMR de Saguenay : le taux d'inoccupation était de 1,8 % en avril 2010. Il s'agit d'une légère hausse par rapport à l'an passé.



Bienvenue aux nouveaux partenaires d'affaires de l'APQ !

Construction Caloann

Téléphone : (514) 591-0212

- Résidentiel et commercial
 - Balcon et marches en fibre de verre
 - Escalier, tourelle, rampe en aluminium
 - Auvent en aluminium et polycarbonate
 - Produits faits sur mesure
 - Entrepreneur spécialisé
 - Clé en main
- RBQ : 8288-1715-18

Services Prologements

Tél. : (514) 425-1646

Télec. : (514) 425-2351

Cell. : (514) 824-1525

Courriel : robert.durocher@hotmail.com

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

Laboratoires Choisy Itée

Siège social

390, boul. Saint-Laurent Est,
Louiseville (Qc)

Tél. : 1 800 567 2157

www.choisy.com www.vertchoisy.com
7 succursales au Québec

- Fabricant de plus de 300 produits d'hygiène (nettoyage et désinfection)
- Secteurs commercial, industriel et institutionnel
- Produits biotechnologiques disponibles
- Approche environnementale responsable
- Plusieurs produits certifiés ÉcoLogo



SPÉCIALITÉS:

- entretien
- réparation
- installation

3401, rang Ste-Anne, St-Norbert, Qc J0K 3C0

Téléphone: 450 889-2505 Télécopieur: 450 889-2206

www.ascenseurslumar.ca

ColbaNet

en page 20

Région de l'Outaouais

Rénovation

Système Paul Davis

Rock Gauthier
1-877-702-4040
info@spdoutaouais.ca

- Rénovation
- Construction
- Restauration après sinistre
- Nettoyage service 24hrs

Portes et fenêtres

A. Roberge Inc

573 Blv. Maloney est,
Gatineau (Qc) J8P 1E9
Sans frais : 866-663-9011
Télec. : (819) 663-2178

9-850 Ave. Industriel,
Ottawa (Ont) K1G 4K2
Tél. : (613) 736-7463
Télec. : (613) 736-8813

Contactez Denis Doyon
www.roberge1917.com
- **Manufacturier de portes et
fenêtres depuis 1917**



Association des
propriétaires du Québec 

Devenez membre de la plus importante
association de propriétaires du Québec.

L'APQ défend les droits des propriétaires du Québec depuis 1984

Montréal: **514 382.9670**
Québec: **418 990.5121**
Outaouais: **819 771.5224**
Repentigny: **450 581.8999**
Sans frais: **1 888 382.9670**
info@apq.org www.apq.org



La **FORCE**
du **REGROUPEMENT**
c'est **payant!**

Le Propriétaire

REVENUS RÉCURRENTS AUX MEMBRES DE L'APQ

QUI ABONNENT LEURS LOCATAIRES AUX SERVICES DE COLBA.NET
EXEMPLE DE PROMOTION UNIQUE CI-DESSOUS, D'AUTRES PROMOTIONS DISPONIBLES

TÉLÉPHONIE IP
PLUSIEURS FONCTIONS INCLUSES

\$9.95*
+TX
/MOIS

*Avec contrat d'un an à ADSL2+ et contrat d'un an à la téléphonie IP les 2 payés à l'abonnement.

Les caractéristiques du service d'urgence 9-1-1 VoIP sont différentes de celles du service 9-1-1 traditionnel.

ColbaNet



SPÉCIAL
INTERNET
ULTRA RAPIDE
SANS RALENTISSEMENT
SANS LIMITE

www.colba.net
514 868-2134

*Certaines conditions s'appliquent.

ADSL2+
JUSQU'À 24 MBPS!

à partir de:

\$17.95*
+TX
/MOIS

*Contrat d'un an payé à l'abonnement.

Service résidentiel. Là où le service ADSL2+ est disponible.

In which circumstances do frequent delays in the payment of the rent cause a serious harm to the landlord?

Following a judgement rendered by Court of Quebec, we do not believe that the burden of proof which a landlord must overcome in a case of frequent delays extends to proving that a mortgage creditor has filed legal proceedings against him^[1].

The judgement in question makes a study of other cases where serious harm was caused to the landlord. According to the case law, delays in the payment of rent cause much more serious harm to a "small" landlord renting only one apartment, than to a large commercial company renting apartments in several hundreds of buildings.

However, in one case the tenant claimed that the landlord, being the owner of some 1000 apartments,

could not suffer serious harm due solely to the fact that the tenant was late in paying his rent. According to the Court of Quebec, the measures taken by the landlord against the tenant to recover the rent can also cause the landlord serious harm:

"The evidence clearly shows that these delays weigh heavily on the shoulders of the landlord in the management of the building. One only has to look at the many notices for unpaid rent and the bookkeeping required solely for this tenant, to realize the loss harm to the landlord. Moreover, it was proven that the landlord's employees devoted great time and energy in an effort to collect the rent due from the tenant, and this, regularly [...] [2]"

Another decision by the Québec Rental Board has established that the travelling to collect the rent and then to deposit it at the bank, and finally, to cover the cheques which the bank refuses, cause a serious harm to the landlord:

"The tenant makes numerous cheques without the funds to cover them. She pays her rent in several instalments. Moreover, the tenant admits that she is late. The landlord

has also proved that the delays cause him serious harm. He must make many trips to collect the rent he is entitled to, and in order to deposit the sums received in his bank account. He must cover the cheques that the tenant's bank refuses to honour because of insufficient funds in the tenant's account. [3]"

Lastly, the fact that the landlord has no other alternative than to go to the Québec Rental Board to recover the rent on several occasions can constitute a serious harm for the landlord:

"Knowing what a legal recourse involves in terms of anxiety, worry, preparation, travel, expenses, etc, one can only conclude that taking legal proceedings causes a serious harm to the landlord, unless it is shown that a landlord has used his legal recourses abusively, or that he took legal action hastily without trying to resolve the problem. Here, the legal steps required have been multiplied four-fold. [4]"

Requiring the services of a lawyer can also constitute a serious harm because of the expenses involved:

"Indeed, the latter had to send many

notices to the appellant to point out his delays to him, had to refer the file to his lawyers to recover the rent due and thus incur expenses. Finally, the respondent had to travel to the Court for hearings. [5]"

It is thus incorrect to claim that the only serious harm caused to the landlord in cases of frequent delays is the risk to lose his building because of the difficulty of paying his mortgage creditor. The additional notices, work, problems with bookkeeping, bank charges paid by the landlord for bounced cheques, retaining the services of a lawyer, and legal proceedings to collect rent can also be regarded as serious harm caused to the lessor.

¹ O.M.H.M. vs. Nantel, (2006), J.L. p. 255-259.

² Leiffer vs. Creccal Investments Ltd., C.Q., 500-02-044793-961.

³ Garone vs. Desforges, R.L., 31 041008 142 G, 16-11-2004.

⁴ Opus cetare, note 1.

⁵ Cohen c. FDL Cie, 500-02-031934-966, (1996), J.L. p. 261.

**Saviez-vous que
Joseph Élie
c'est aussi de
l'air frais ?**

www.josephelie.com

L'été est arrivé et Joseph Élie peut vous tenir au frais! Pourquoi attendre, laissez le soin à nos conseillers experts de vous présenter la gamme complète des appareils offerts avec des rabais très intéressants sur les appareils de climatisation Lennox, Fujitsu et LG. Que ce soit pour une thermopompe centrale, murale ou un climatiseur, nos conseillers sauront vous guider vers l'appareil qui répondra le plus à vos besoins.

Un petit conseil : si votre entretien annuel n'a pas été fait, n'attendez pas la période de pointe à l'automne, faites le maintenant! Téléphonnez-nous pour prendre rendez-vous!

Confort chez-soi.
JOSEPH ÉLIE

Division de : Groupe Énergie BDL inc.

PETROCANADA

ThermaNet
UN MAXIMUM D'ÉCONOMIES PLUS PROPRE

7400, boul. Galeries d'Anjou
bureau 300
Montréal (Québec) H1M 3M2

Pour de l'information:
514-493-2900