

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper



*nouvelle
rubrique*
**LES
QUESTIONS
DE BAILLUSSE**

LES RUDIMENTS DE L'AUGMENTATION DE LOYER

VRAI OU FAUX

1. Si le propriétaire n'envoie pas d'avis d'augmentation, le bail prend fin automatiquement.
2. La personne qui cautionne (endosse) le bail pour un an est toujours responsable si le locataire renouvelle le bail une autre année.
3. Le locataire qui ne répond pas à l'avis d'augmentation doit rester dans le logement
4. J'ai le droit de prévoir à l'avance dans le bail de cette année, le prix du loyer de l'an prochain
5. J'ai le droit de ne pas montrer mes factures au locataire.
6. J'ai le droit d'étaler sur plus d'une année une grosse dépense.
7. Je n'ai pas le droit d'utiliser les factures de l'ancien propriétaire.
8. Je ne dois pas diminuer le loyer d'un locataire à qui j'ôte une place de stationnement parce qu'il ne l'utilise pas.
9. L'huissier peut laisser l'avis d'augmentation sous la porte du locataire s'il n'est pas là.
10. La Régie du Logement peut baisser le loyer du locataire si j'ai une baisse de taxe municipale.

Réponses à la page 16

LE LIBRE CHOIX DE SON AVOCAT EST-IL UN DROIT ABSOLU?

Me Robert Soucy



Le locataire en appelle de la décision rendue par la Régie du logement le 15 juin 2010 qui condamne le locataire à payer 5070.00\$ au locateur et qui résilie le bail intervenu entre eux et qui ordonne l'expulsion du logement.

Le 23 juin 2010 le locataire introduit une requête pour permission d'en appeler à la Cour du Québec. Le 14 juillet 2010 le locateur présente une requête pour obtenir une ordonnance de sauvegarde par laquelle il demande le versement du loyer du locataire dans un compte en fidéicommissaire à partir du 1er juillet 2010.

Le 30 juillet 2010, un juge de la Cour du Québec accueille la demande du locateur et émet une ordonnance obligeant le locataire à déposer les loyers du mois de juillet et d'août 2010 et par la suite, jusqu'au jugement qui disposerait de l'appel au fond ou du jugement final et ce, en fidéicommissaire auprès des procureurs du locateur. L'audience au fond sur cette question de l'appel a eu lieu le 26 avril 2011.

Les faits

De janvier à juin 2010, le locataire ne paie pas son loyer. Le locateur fait une demande de non-paiement du loyer et de résiliation du bail pour la somme de 5070.00\$. Le locataire donne un mandat à son avocat de le représenter à la Régie du logement.

Une première audience est tenue le 9 mars 2010. Le locataire est présent avec son avocat et un représentant du locateur. La Régie n'a pas le temps d'entendre toute la cause et décide de remettre à une autre date. Sur le procès verbal, le régisseur mentionne que la Régie devra communiquer avec le procureur du locataire avant de fixer une autre date. Les numéros de téléphone apparaissent au procès-verbal.

Le personnel de la Régie ne communique pas avec le procureur et fixe une audition pour le 10 juin 2010.

Suite à la page 9

La vente d'un condominium

Qui doit payer les frais de condominium impayés au moment de la vente?

Lors de la vente d'une unité de condominium il se peut que le paiement des charges communes (frais de condominium) ne soit pas à jour et qu'il y ait donc des sommes dues par le copropriétaire vendeur au syndicat de copropriété. Qui doit payer les sommes en souffrance? C'est l'article 1069 du Code Civil du

Québec qui vient établir la règle applicable en la matière. Voici le texte:

«1069. Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise, est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.

Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est de ce fait autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause;

Suite à la page 3



2 CHANGEMENT DE THERMOSTATS



4 SÉANCES DE FORMATION



5 ENQUÊTE DE CRÉDIT



8 DÉGUERPISEMENT



18 GRAFFITI

Changement de thermostats

Profitez du programme Thermostats Électroniques pour Immeubles Locatifs d'Hydro-Québec pour faire installer de nouveaux thermostats électroniques à un coût incroyable.

Le programme Thermostats Électroniques pour Immeubles Locatifs lancé le 1er juin 2010, invite les propriétaires d'immeubles locatifs de deux logements et plus à faire le changement des vieux thermostats pour des thermostats électroniques. Cette opération est gérée par la firme Marcon avec qui nous avons eu un entretien téléphonique.

Qui est admissible?

-Les propriétaires d'un ou de plusieurs immeubles locatifs de deux logements et plus.

-Les logements de l'immeuble doivent être chauffés à l'électricité au moyen de plinthes ou de convecteurs.

-Les travaux de remplacement doivent cibler au moins cinq thermostats dans un même immeuble.

-Les thermostats actuels doivent être de type mécanique et installés au mur.

-Les thermostats actuels doivent être branchés sur un circuit à 240 V.

Coût d'énergie à la baisse! Les coûts de chauffage peuvent représenter jusqu'à 54% de la facture d'électricité d'une résidence.

-Les thermostats au mercure sont exclus, de même que ceux qui sont installés à même les plinthes ou les convecteurs.

-L'installation des plinthes ou convecteurs dans l'immeuble doit être conforme au Code de Construction du Québec (c.-à-d. avoir été réalisée par un maître électricien).

Avantages pour les propriétaires:

-Les nouveaux thermostats ajouteront de la valeur à vos immeubles et à du confort dans vos logements.

-Le coût est très avantageux: 10\$ par unité «thermostats» (taxes incluses), y compris l'installation.

-Les travaux d'installation étant exécutés par un membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec (CMEQ), vous jouissez d'une tranquillité d'esprit.

-Les thermostats sont garantis pour une période de trois ans. De plus, tout appareil défectueux sera remplacé gratuitement pendant la première année suivant son installation.

-Les vieux thermostats sont remplacés par des thermostats électroniques à la fine pointe de la technologie.

Avantages pour les locataires:

Coût d'énergie à la baisse! Les coûts de chauffage peuvent représenter jusqu'à 54% de la facture d'électricité d'une résidence. En remplaçant les thermostats ordinaires par des thermostats

électroniques, vous pourriez faire économiser à vos locataires jusqu'à 5% sur ces coûts, année après année.

Confort à la hausse! Les thermostats électroniques sont plus précis que les thermostats ordinaires qui produisent des variations de plus ou moins 2°C par rapport à la température désirée. C'est ce qui explique qu'on a parfois tendance à «jouer» avec le thermostat, une habitude qui fait monter les coûts de chauffage sans pour autant améliorer le confort.

Nous avons obtenu un entretien téléphonique avec M. René St-Pierre, gestionnaire du programme de changement de thermostats de la firme Marcon.

Question: Comment se déroule le programme jusqu'à maintenant?

Réponse: Sur une possibilité d'installation de 440 000 unités prévu jusqu'en 2013, c'est 330 000 unités installés à ce jour. Ces installations comptent pour 15% du marché du logement locatif et la réponse des propriétaires est excellente, jusqu'à présent le programme se déroule à merveille.

Q.: Avez-vous des problèmes à prendre rendez-vous avec les locataires?

R.: Aucun problème n'a été rapporté pour ce qui est de l'accessibilité aux logements de la part des locataires. À vrai dire, c'est aux propriétaires que revient la responsabilité de prendre entente avec les locataires afin de trouver une plage horaire pour favoriser l'installation. Ils doivent aussi les aviser 48h avant la visite du maître électricien. Ce dernier fera un appel 1h avant son arrivée afin de bien s'assurer que tout le monde est présent.

Q.: Combien de temps cela prend par logement?

R.: Le temps requis pour l'installation d'un thermostat est de 3 à 5 minutes. Ce qui représente en moyen de 15 à 30 minutes par logement.

Q.: Quel est le délai à partir du moment où un propriétaire fait une demande?

R.: Le délai est de 3 à 5 se-

maines du moment où le propriétaire fait sa demande. Un appel est donc fait au propriétaire une semaine avant par le maître électricien pour convenir d'une date d'installation.

Q.: Qu'arrivera-t-il aux vieux thermostats?

R.: Les thermostats récupérés seront démantelés et chacune des composantes sera revalorisée ou recyclée selon des normes environnementales strictes.

Q.: Qui se charge de les démanteler?

R.: Tout d'abord, les vieux thermostats sont de suite enlevés de la circulation afin d'éviter qu'ils ne se retrouvent à la poubelle ou encore parmi la population. Ils sont alors démantelés par le gestionnaire du projet, c'est-à-dire la compagnie Marcon qui bénéficie d'un programme de formation pour les jeunes décrocheurs. Tout est entièrement récupéré et représente zéro déchets enfouis.

Pour profiter de cette offre vous devez prendre rendez-vous en composant le **1-877-492-6636**. Vous pouvez également visiter leur site au **www.changezmesthermostats.com** Vous y retrouverez beaucoup d'informations dans la section FAQ (foire aux questions).☑



En affaires depuis 1979
Baignoire

Le réemailage
Une solution intéressante à coût avantageux



TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE

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



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

Pour tous vos besoins en extermination



Le groupe
Tremblay & Lemieux
Gestion parasitaire éco-environnementale

Des punaises de lit?



Éliminez-les avec la chaleur

- Scientifiquement prouvé
- 100% garanti

www.tremblaylemieux.com

514.914.4979





Me Lebeau

Suite de la page couverture

La vente d'un condominium: Qui doit payer les frais de condominium impayés au moment de la vente?

le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les 15 jours de la demande.

L'état des charges fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires.»

Cet article rend l'acheteur responsable du paiement des charges impayées par le vendeur au moment de l'acquisition. Toutefois, ce même article permet à l'acheteur, avant qu'il devienne propriétaire, d'adresser une demande au syndicat de copropriété afin que ce dernier lui fournisse un état des charges relativement à l'unité de condominium, et ce afin de connaître les montants dus. En pratique, une fois que l'acheteur connaîtra les montants impayés par le vendeur, celui-ci exigera

que ceux-ci soient déduits du produit de la vente que le notaire instrumentant aura à verser au vendeur, communément appelé «les ajustements».

Cette demande d'information à propos des charges dues peut être acheminée au syndicat de copropriété par l'acheteur personnellement, mais en pratique par le notaire qui instrumentera l'acte de vente. Le syndicat dispose d'un délai de 15 jours pour donner suite à cette demande et fournir l'état des charges demandé, à défaut de quoi l'acheteur sera dégagé de la responsabilité du paiement de celles-ci. Toutefois, le copropriétaire vendeur demeure pleinement responsable du paiement des sommes dues, lesquelles en pratique seront déduites par le notaire instrumentant du produit du prix de vente dû au vendeur et transmis au syndicat de copropriété.

Le syndicat est autorisé à fournir l'état des charges en question, mais celui-ci doit aviser le copropriétaire vendeur qu'il compte donner suite à la demande. Il ne s'agit pas d'obtenir l'autorisation du copropriétaire vendeur, lequel ne peut s'opposer à la divulgation de cette information.

Cet article est important car il procure une protection de la créance du syndicat envers le copropriétaire qui refuse ou néglige d'acquitter sa contribution aux charges communes de la copropriété, tant les frais de condos fixés selon le dernier budget du syndicat que les cotisations spéciales.

Mais le syndicat doit se méfier de ne pas laisser aller les choses car tout recours du syndicat portant sur des charges communes impayées depuis

trois ans et plus à compter de la date à laquelle elle est due sera prescrit.

Ces règles s'appliquent également dans les cas où le créancier hypothécaire d'un copropriétaire exerce un recours hypothécaire lorsque le copropriétaire devient en défaut de paiement des termes de l'acte d'hypothèque. Habituellement, pour avoir fait défaut de payer les mensualités de son prêt hypothécaire, le créancier hypothécaire devient l'acquéreur du condominium.

Il devra verser les charges impayées par le copropriétaire défaillant, et devra continuer d'acquitter les charges afférentes à cette fraction tant et aussi longtemps qu'il sera le propriétaire en titre. Il existe une exception à cette règle: le créancier hypothécaire qui obtient le délaissement forcé ou volontaire du condominium aux fins de la vente de celui-ci en justice n'en devient pas le propriétaire, mais n'aura que la «possession» du condominium aux fins de la vente. Dans ce cas le créancier hypothécaire ne pourra être tenu de verser les charges impayées au syndicat de copropriété.

Par contre, dans de telles circonstances, nous recommandons au syndi-

cat d'envoyer un avis écrit à l'huissier de justice chargé de la vente en justice l'informant du montant dû au syndicat. L'huissier sera alors tenu de soustraire ce montant du produit de la vente et de le transmettre au syndicat. À défaut de soustraire et de transmettre ce montant au syndicat, l'acquéreur éventuel sera tenu au paiement.

Contrairement à ce que pouvons penser, la publication par le syndicat d'une hypothèque légale sur la fraction du copropriétaire ne sera d'aucun secours en raison de la règle qui stipule que celui qui l'achète dans le cadre d'une vente en justice l'acquiert libre de toute hypothèque. ☑

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

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

450 966-6166

info@couvertureslacheaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!

CAA Association des Propriétaires du Québec

ALPC

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

Les spécialistes de la sécurité sans compromis!

Plus de 30 ans d'expérience

Commercial - Industriel - Résidentiel

Membre canasa RBQ 8268-7427-21

514-644-1582
www.alpc.ca

Estimation Gratuite

THE SALE OF A CONDOMINIUM

Who has to pay the unpaid expenses of a condominium at the time of the sale?

Kevin Lebeau

At the time of the sale of a condominium unit it occur be that there are unpaid condo fees (the expenses of a condominium) owed by the selling co-owner to the syndicate of co-ownership. Who is responsible for paying these fees? Article 1069 of the Civil code of Quebec establishes the applicable rule on this question. Here's what it says:

«1069. A person who acquires a fraction of divided co-ownership, by whatever means, including the exercise of a hypothecary right, is bound to pay all common expenses due in respect of that fraction at the time of the acquisition.

A person contemplating the acquisition of such a fraction may request from the syndicate of co-owners a statement of the common expenses due in re-

spect of the fraction and the syndicate is thereupon authorized to provide the statement to him, provided the syndicate gives prior notice to the owner of the fraction or his successors; in such a case, the prospective acquirer is only bound to pay the common expenses if the statement is provided to him by the syndicate within 15 days of the request.

The statement given to the buyer is adjusted to the last annual budget of the co-owners.”

This article renders the purchaser responsible for the payment of the unpaid condo fees owed by the seller at the time of the purchase. However, this same article allows the purchaser, before they become the owner in title owner, to send a request to the syndicate of co-ownership asking it to provide them with a statement of the unpaid fees owed with respect to that

unit. In practice, once the purchaser is aware of the amounts unpaid by the seller, they will request that those costs be deducted from the proceeds of the sale by the notary. These are commonly referred to as “adjustments”.

This information request can be sent to the syndicate of co-ownership by the purchaser personally, but in practice it is the notary of the transaction who will do so. Once it receives this request, the syndicate has a 15 day deadline to respond and provide the statement of account, failing which the purchaser cannot be held responsible to pay them.

However, the seller remains fully responsible for the payment of the sums due, which in practice will be deducted by the notary from the proceeds from the sale due to the seller and sent to the syndicate of co-ownership.

The syndicate is authorized to pro-

vide this statement of account, but it must notify the seller that it will provide the information.. The syndicate isn't required to obtain the seller's authorization beforehand, and the co-owner can't object to the syndicate providing the information.

This article is important because it provides a measure of protection for the syndicate against co-owners who refuse or neglect to pay their contribution to the common expenses as established in the syndicate,s most recent budget, as well as any unpaid special assessments.

But the syndicate should be wary not to let too much time go by before acting to collect because under the law the syndicate is barred from taking legal action against a co-owner for unpaid common fees which are over three years past due.

These rules also apply whenever a co-owner's mortgage creditor takes legal action when the co-owner defaults on their mortgage payments.

Continued page 19



Martin A. Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

LES SÉANCES DE FORMATION

Souvent, le manque d'information est la source de situations regrettables et coûteuses pour les propriétaires de logements et de copropriétés.

Nos cours de formation sont l'occasion de revoir certaines de vos procédures et de tirer profit de l'expérience des autres propriétaires.

C'est pourquoi nous débutons dès septembre un nouveau programme de formation continue qui permettra aux

propriétaires de mettre à jour leurs connaissances et de pouvoir suivre leur progression de façon claire et simple.

Plusieurs membres et partenaires nous ont fait mention de leur intérêt pour un programme qui permettrait de perfectionner leurs connaissances et celles de leurs employés, dans tous les aspects de la gestion d'immeuble à revenus et de copropriété. Les cours de formation seront maintenant compta-

bilisés dans le dossier du propriétaire afin de pouvoir lui attribuer la reconnaissance qu'il mérite.

Si vous souhaitez proposer l'ajout de sujets à nos cours vous pouvez le faire à info@apq.org. Nous vous invitons à participer en grand nombre, le savoir c'est le pouvoir! ☑



L'APQ vous invite à assister nombreux aux séances d'information et aux cours de formation qui vous sont offerts en 2011-2012.



Training seminars

ers and co-ownerships.

Our training courses are an occasion to review some of your methods and procedures and to learn from the experience of others.

This is why we will begin, as of September, a new continuing education program which will allow owners to update their knowledge and be able to follow their progress in a clear and simple way.

Several members and partners manifested their interest in a program

which would allow them to perfect their knowledge and that of their employees in all the aspects of the management of revenue-creating buildings and co-ownerships. The training seminars will now be noted in the owner's file in order to make sure they receive the recognition they deserve.

If you wish to suggest a topic for a seminar you can do so at info@apq.org

We invite you all to take part, because knowledge is power! ☑



The APQ hopes that many of you will attend the information meetings and the training seminars it is offering to you in 2011-2012.

Often, a lack of information is the source of regretful and expensive problem situations for rental dwelling own-

L'Habitation en BREF

Taux d'inoccupation et loyer médian du marché dans les immeubles de trois logements locatifs et plus, certains territoires, Québec 2005-2009

TERRITOIRE	Ensemble des logements Taux d'inoccupation (%)					Logements de 2 chambres à coucher Loyer médian en \$				
	2005	2006	2007	2008	2009	2005	2006	2007	2008	2009
Ensemble du Québec	2,0	2,5	2,6	2,2	2,4	-	-	-	-	-
TOTAL RMR	1,9	2,5	2,6	2,2	2,3	-	-	-	-	-
Gatineau	3,1	4,2	2,9	1,9	2,2	735	735	735	740	765
Montréal	2,0	2,7	2,9	2,4	2,5	620	650	675	700	730
Québec	1,4	1,5	1,2	0,6	0,6	625	655	670	695	705
Saguenay	4,5	4,1	2,8	1,6	1,5	545	555	565	585	605
Sherbrooke	1,2	1,2	2,4	2,8	3,9	525	550	560	600	615
Trois-Rivières	1,5	1,0	1,5	1,7	2,7	510	525	545	565	575
TOTAL AR	2,5	2,3	2,5	2,3	3,2	535	550	560	590	605

Répartition des ménages selon le mode d'occupation et le taux d'effort, Québec, 2006

Mode d'occupation des ménages	Part du revenu consacrée au logement					TOTAL	
	Moins de 30%	De 30% à 50%	50% et plus				
Propriétaires	1 637 755	86,1%	161 215	8,5%	102 110	5,4%	1 901 080
Locataires	810 615	64,4%	245 755	19,5%	203 080	16,1%	1 259 450
TOTAL	2 448 370	77,5%	406 970	12,9%	305 190	9,7%	3 160 530

Source: Statistique Canada, compilation spéciale du recensement de 2006 pour la SHQ

Source: Société d'habitation du Québec

LE PROPRIÉTAIRE
8350, St-Laurent,
Montréal (Qc)
H2P 2M3
Tél.: (514) 394-7848
Fax: (514) 382-9676
www.apq.org



Bureau : 450 646-5414
Télécopieur : 450 646-9189

VOYAGES
LES AILES D'OR INC.

102, boulevard Sainte-Foy
Longueuil (Québec) J4J 1W6

aillesdor@qc.aira.com
www.voyagesaillesdor.com

Volume 27, numéro 9
Septembre 2011

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Payette & Simms

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

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

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Svetlana Ermakova

Surintendant:
Jean Côté

Photographe:
François Lemay

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

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Pierre Maurais

ENQUÊTES DE CRÉDIT

ARTICLE I AVANT DE LOUER

François Lemay

Vous venez de recevoir un avis de non renouvellement de bail, ce qui veut dire que votre recherche d'un nouveau locataire commence! Vos annonces sont publiées, les panneaux à louer installés. Le téléphone ne tardera pas à sonner et les visites vont commencer. Attention: n'allez pas plus loin!

Il est fortement recommandé de faire une bonne enquête avant de louer à qui que ce soit. Lorsqu'un propriétaire fait appel à l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) pour un conseil juridique, c'est souvent lié à un problème avec un locataire. Lorsque nous lui posons la question, aviez-vous

fait une enquête avant de louer votre logement? Trop souvent la réponse est... non.

Pour mettre toutes les chances de son côté, éviter bien des soucis et des recours à n'en plus finir, il est d'une importance capitale de bien valider vos candidatures avant de remettre les clés. «Il a l'air correct..., il est bien habillé..., il a une belle voiture..., il doit avoir de l'argent..., je pense que ce n'est pas nécessaire de faire une enquête..., ça l'air du bon monde». Combien de fois avons-nous entendu ce genre de commentaires. L'apparence, la gentillesse, les belles voitures ne sont pas de bons indicateurs prouvant que votre futur locataire ne vous rendra pas la vie dure. Il faut fouiller un peu plus loin.

Attention toutefois au contraire, «il est habillé tout croche..., sa voiture est toute rouillée..., il ne fait pas un très gros salaire..., je pense qu'il ne paiera pas son loyer..., pas nécessaire de faire une enquête, je ne lui louerai pas». Encore une fois l'apparence peut être trompeuse et cette personne pourrait être votre meilleur locataire.

Il ne faut jamais se fier aux apparences. Nous entendons aussi certains propriétaires nous dire qu'ils ont de l'expérience, qu'ils ont des locataires depuis longtemps et que seul leur flair peut les guider vers un bon choix. Vous avez l'expérience... d'accord, mais pourquoi prendre la chance?

Autre commentaire entendu: «Je n'ai jamais fait d'enquête et j'ai jamais

eu de problème..., ce n'est pas nécessaire...»

Sachez bien que nous ne sommes jamais à l'abri.

Certaines de vos connaissances vous conseilleront de faire une simple enquête de crédit, que cela est bien suffisant pour avoir une bonne image de l'individu. Détrompez-vous. Il y a tellement de commentaires différents et tellement à dire sur ce sujet, que nous ne pouvons pas tout énumérer dans un seul article.

Nous verrons dans le prochain article toute l'importance de faire une bonne enquête complète. ☑

CREDIT INVESTIGATION

ARTICLE I BEFORE RENTING

by François Lemay

You have just received a notice of non-renewal of the lease from your present tenant, which means that your search for a new tenant starts now! You've published your advertisements, the "for rent" signs have been installed. The telephone will ring in no time and the visits will start. Beware: do not go any further!

It is strongly recommended to do a thorough investigation before renting to just anyone. When an owner calls the Quebec Landlords Association (APQ) for legal advice it is often related to a problem with a tenant. When we ask them the question: "Did you investigate the tenant investigation before renting the dwelling?", too often the answer is... «No».

To put all the chances on your side, and avoid a lot of worry and never-ending court battles, it is of prime importance to evaluate your candidates well before handing over the keys. "He seems all right..., he is well-dressed..., he has a beautiful car..., he must have money..., I do not think that it is necessary to do an investigation..., They seem to be good folks". We heard these kinds of comments a lot. Appearances, being likeable, driving a nice car, etc... are not good indicators proving that your future tenant won't make your life diffi-

cult for you. It is necessary to dig a little deeper.

Be careful however of having the opposite attitude, "He's badly dressed..., His car is rusted all-over..., He doesn't earn very much... I don't think that he can pay his rent... No need to do an investigation, I just won't rent to him". Once again, appearances can be misleading and this person could turn out to be your best tenant.

One should never rely on appearances. We also hear certain owners tell us that they're experienced, that they've dealt with tenants for a long time and that they only need their intuition to guide them towards a good choice. You may be experienced... ok, but why take the chance?

Another widely-heard comment is: "I have never done an investigation and I've never had problems..., it isn't necessary..."

Be aware that you are always at risk. Some of your friends will advise you to do a simple credit check, that that is sufficient to get a good idea of the individual. Don't be deceived. There is so much more that we can say on this subject that we can't cover them all in only one article.

In the next article we'll examine the importance of doing a proper and complete investigation. ☑



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

<ul style="list-style-type: none"> • 4320, Route 132 Ste-Catherine (Québec) J5C 1V9 • 147, boul. de la Seigneurie Blainville (Québec) J7C 4N3 • 226, 25^e avenue St-Eustache (Québec) J7P 4Z8 	<ul style="list-style-type: none"> • 215, rue Brébeuf Beloeil (Québec) J3G 4V8 • 901, rue Principale St-Amable (Québec) J0L 1N0 • 16 775, Saint-Louis St-Hyacinthe (Québec) J2T 3G4 	<ul style="list-style-type: none"> • 9275, boul. Langelier Montréal (Québec) H1P 2Z9 • 355, boul. Sir W. Laurier St-Basile-Le-Grand (Québec) J3N 1M9
--	--	--

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

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

BONE STRUCTURE

projet Sherbrooke

Marc-André Bovet président de BONE Structure, nous a accordé une entrevue pour nous parler de cette nouvelle façon de faire de l'immobilier «unique».

François Lemay: Qu'est-ce que BONE Structure?

Marc-André Bovet: «BONE Structure c'est comme un jeu de mécano... tout simplement». Notre façon de construire nos immeubles se base sur la structure du squelette humain. Les unités sont construites comme un squelette en acier, aussi facile à assembler qu'un jeu de mécano. Le tout à l'équerre et s'emboîtant parfaitement. Armoires de cuisine, fenêtres, escaliers intérieurs... s'installent en un «clic». Ce qui fait que nos unités peuvent être personnalisées selon le besoin de chacun et ce en fonction du lieu et de son environnement, des dimensions, des pièces et de la hauteur des plafonds. Par exemple, vous pourriez avoir dans une pièce un plafond à 9 pieds, alors que dans l'autre ce dernier ferait 12 pieds, dans un style architectural et contemporain.

Les projets sont réalisés par des «concessionnaires» autorisés et spécialement formés.

Vous faites donc affaire avec eux, comme pour un concessionnaire automobile afin de choisir selon vos besoins. Et c'est, ces mêmes concessionnaires qui procèdent à la construction de votre habitation unique.

F.L.: À qui s'adresse un tel projet?

M.-A.B.: Tout le monde. Autant à la famille avec des enfants, que la famille monoparentale, personne seule. Ceux qui recherchent une maison de qualité, de style contemporain dans un environnement unique.

F.L.: Quels sont les coûts ?

M.-A.B.: BONE Structure catégorise ses habitations de la façon suivante: small, medium, large, xlarge... ainsi de suite. Par exemple, pour une habitation de type urbaine de grandeur small, soit 1600pi² total sur 2 étages, les prix commencent à 299 000\$. Pour une habitation de type rurale de dimension large, d'une superficie de 3400pi² sur 2 étages, on parle de 599 000\$ et plus. Ces prix sont pour des résidences unifamiliales.

Pour ce qui est des multiplex les prix ne sont pas encore déterminés. Selon BONE Structure, le tout sera disponible cet automne. Le tout pouvant s'ajuster à la taille du budget et des besoins du client en terme d'espace habitable.

F.L.: Quels sont les avantages d'habiter BONE Structure?

M.-A.B.: Assemblage précis et rapide. Aucune structure de bois, tout en métal recyclé et léger plus durable et ne se déforme pas, ne pourrit pas et ne bouge pas.

Pas de clou, ni coupe. Le bois est utilisé comme parement extérieur ou intérieur, seulement.

Aucuns murs porteurs, ce qui laisse beaucoup de volumétrie.

Moins de déchet réalisé, lors de la construction.

Chaque unité est modulaire, ce qui en fait des habitations personnalisées et uniques.

Grande efficacité énergétique, chaque unité est comme scellée.

Livraison rapide, exemple pour un 3000pi² sur 3 étages, il faut compter 7 jours (variable selon la température).

Meilleur contrôle de la qualité.



F.L.: Y'a-t-il d'autres projet de ce genre, en développement ailleurs au Québec?

M.-A.B.: Plusieurs projets d'habitations BONE Structure ont déjà été réalisés un peu partout au Québec. Des projets sont en négociation pour l'Ontario et même la France.

Mais, c'est à Sherbrooke que sera construit le premier QUARTIER BONE Structure.

Forte de nombreux prix d'excellence et d'innovation dans l'industrie, l'entreprise lavalloise BONE Structure, présente aujourd'hui le tout premier quartier BONE Structure situé à Sherbrooke au sein du projet domiciliaire Côté Nord à quelques minutes du Carrefour de l'Estrie. C'est le concessionnaire autorisé Sherbrookoïse Gestion Frédéric Prévost qui, à compter du mois de septembre, construira sur ce site exclusif composé d'une quarantaine de terrains boisés et protégés, 54 unités d'habitations sous forme de résidences unifamiliales isolées, de duplex et de multiplex arborant l'architecture distinctive de BONE Structure, bien intégrée à l'environnement.

Gestion Patrick Prévost (Construction N.E.F. inc.) construit des habitations résidentielles depuis plusieurs années. Établie à Sherbrooke, cette entreprise est soucieuse d'offrir à ses clients des produits de qualité à des prix compétitifs, par son travail de qualité. Elle possède aussi une vaste expérience dans la gestion à distance. En visionnant leur site internet, on s'aperçoit rapidement des réalisations de cette compagnie.

Types de projets de construction :

- Projet clé-en-main
- Projet à coûts et pourcentage
- Projet à prix forfaitaire
- Elle offre aussi plusieurs services
- Analyse des besoins et budget
- Estimation des travaux
- Design
- Plan et devis
- Échéanciers
- Gestion et gérance de projet
- Construction
- Finition de grande qualité
- Rénovation

Toutes les étapes de la construction d'un projet "clé-en-main" sont réalisées en étroite collaboration avec les architectes et/ou ingénieurs assignés au projet. Il en résulte une diminution importante des coûts de réalisation et des temps d'exécution, ce qui explique l'intérêt grandissant pour les projets "clé-en-main" signés.

Nous privilégions certaines valeurs, telles le professionnalisme, la créativité, l'esthétique, la qualité des services, la rapidité d'exécution et le respect des budgets et des échéanciers. ☑

La Capitale Banlieue Est COOP
Agence Immobilière • Franchisé autonome et indépendant du Réseau Immobilier La Capitale, franchisé

544, Notre-Dame, Repentigny (Qc) J6A 2T8
Bur.: 450.582.0022 • Fax: 450.582.0027

Claire-Hélène
Gosselin
Courtier Immobilier / résidentiel commercial

Cell.: 514.704.8904
cloirehgosselin@yahoo.ca

S.T. MAÇONNERIE
MONTRÉAL ET RIVE-SUD

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

RBQ: 2532-2660-11 • ACQ - APCHQ

Résidentiel • Commercial • Industriel

Robi Trudel
président

Le Prix s'oublie,
la Qualité demeure

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

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

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. #7007 ou 761447

1 888 Bétonel

www.betonel.com





Me Kostopoulos

Qu'est-ce qu'un déguerpissement?

L'article 1975 du Code civil du Québec énonce clairement que: «Le bail est résilié de plein droit lorsque, sans motif, un locataire déguerpit en emportant ses effets mobiliers; il peut être résilié sans autre motif, lorsque le logement est impropre à l'habitation et que le locataire l'abandonne sans en aviser le locateur.»

Il est important de souligner que l'effet immédiat du déguerpissement est la résiliation de plein droit du bail liant les parties. Selon Pierre Gagnon¹, un déguerpissement transmet nécessairement une connotation négative. On déguerpit à la sauvette, pour se soustraire à ses obligations. Il souligne également qu'un locataire qui a vidé le logement, mais qui continue à payer le loyer n'a pas déguerpé.

Comme le souligne la régisseuse Me Francine Jodoin dans l'affaire Sophie Morin c. Sylvie Côté:

«En vertu de cette disposition, la résiliation du bail a donc lieu par le seul effet de la loi lorsque les deux conditions prévues sont remplies. Ainsi, le bail est résilié lorsque le locataire quitte le logement en emportant tous ses effets mobiliers, et ce, sans motif.

Cet article ne donne aucune définition du terme «déguerpissement». Au sens commun, déguerpissement signifie «abandonner, quitter précipitamment un lieu»² ou encore «se sauver, décamper, s'enfuir»³. Au sens légal, le déguerpissement a lieu lorsque le locataire abandonne le logement en cours de bail, sans motif valable.»¹

Dans l'arrêt Chiosa c. Alpha Barry et Aqdim², en date du 4 octobre 2006, le locateur demande l'expulsion des occupants du logement en vertu de l'article



1889 du Code civil du Québec.

Le bail avait été reconduit jusqu'au 31 juillet 2007 au loyer mensuel de 688.00\$.

En l'espèce, le locateur refuse au locataire de résilier le bail avant terme. Le locataire vide le logement, continue de payer le loyer et tente de céder le bail. Le locateur déclare que le locataire a quitté les lieux, sans droit, le 1er septembre 2006 emportant avec lui tous ses effets mobiliers. Il invoque le déguerpissement du locataire conformément à l'article 1975 du Code civil du Québec.

Après un examen de la preuve, le Tribunal a conclu que les agissements du locataire ne correspondent pas à un déguerpissement. Le déguerpissement a lieu lorsque le locataire abandonne le logement en cours de bail, sans motif valable. En l'espèce, le comportement du locataire ne correspond pas à un déguerpissement. ☑

1. GAGNON, Pierre, « Louer un Logement », Montréal, Les Éditions Yvon Blais, p. 123
2. Chiosa c. Alpha Barry et Aqdim, (2007) JL 31 à 33

WHAT CONSTITUTES ABANDONMENT?

Article 1975 of the Civil code of Quebec states that:

“The lease is resiliated of right where a lessee abandons the dwelling without any reason, taking his movable effects with him; it may also be resiliated without further reason, where the dwelling is unfit for habitation and the lessee abandons it without notifying the lessor.”

It is important to stress that the immediate effect of abandonment is the full cancellation of the lease binding the parties. According to Pierre Gagnon¹, an abandonment has a negative connotation. One clears off on the run, to get out of a legal obligation. It also implies that a tenant who has emptied a housing, but who continues to pay the rent, has not abandoned it.

As administrative judge Me Francine Jodoin stressed in the case Sophie Morin vs. Sylvie Côté:

“Under the terms of this provision, the cancellation of the lease thus takes place by the sole effect of the law when the two conditions envisaged are met. Thus, the lease is cancelled when the tenant leaves the dwelling by removing all his movable property, and this, without reason. This article does not give any definition of the term “abandonment”. In the common sense, to clear off means “to give up, to precipi-

tately leave a place”² or “to run away, to clear out, to flee”³. In the legal sense, abandonment takes place when the tenant gives the housing up in the course of a lease, without valid reason.”¹

In the decision Chiosa vs. Alpha Barry and Aqdim², dated October 4, 2006, the lessor requests the eviction of the occupants of the dwelling under the terms of article 1889 of the Civil code of Quebec.

The lease had been renewed until July 31, 2007 at the monthly rent of 688.00\$.

In this case, the lessor refuses the tenant to cancel the lease before the end of the term. The tenant empties the dwelling, continued to pay the rent and tried to assign the lease. The lessor declares that the tenant left the premises, illegally, on September 1, 2006 carrying with him all his movable effects. He invokes the abandonment by the tenant in accordance with article 1975 of the Civil code of Quebec.

After an examination of the evidence, the Court concluded that the tenants actions do not constitute abandonment. An abandonment occurs when the tenant gives up the dwelling in the course of the lease, without valid reason. In this case, the tenant's actions do not constitute an abandonment. ☑

1. GAGNON, Pierre, “Louer un logement”, Montréal, Les Éditions Yvon Blais, p. 123

2. Chiosa vs. Barry alpha and Aqdim, (2007) JL 31 to 33



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne
Cell : (514) 817-3483

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

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

Service privilégié aux membres



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

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

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

Philippe Loyer & associés

Évaluateurs-estimateurs Inc.
Estimation de dommages
Valeur de reconstruction pour fin d'assurances

3077, rue Peugeot, bureau 201, Laval (Québec) H7L 5C4

philippeloyer@qc.aira.com

Tél.: 450.681.5559 Téléc.: 450.681.4666
Sans frais: 1.866.681.5559 Sans frais: 1.866.524.4666

Sutton AGENCE IMMOBILIÈRE
GROUPE SUTTON SYNERGIE

SPECIALITÉ — PROPRIÉTÉS À REVENUES

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

Joseph Mazzotta
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

RBQ: 8314-3222-37

LES ARMOIRES CABITECH
Fabricant d'armoires sur mesure.

Stéphane Bédard

1181, Bourgogne
Chambly, Qc J3L 1X3

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



Me Soucy

Suite de la page couverture

LE LIBRE CHOIX DE SON AVOCAT EST-IL UN DROIT ABSOLU?

À cette date le procureur du locataire n'est pas disponible, puisqu'il devait agir devant un autre tribunal. Il demande à un collègue de se présenter à l'audience et de requérir une remise.

Sans vérifier les disponibilités du procureur du locataire, la Régisseuse accorde la remise et fixe une date très rapprochée soit le 15 juin 2010. Malheureusement, à cette date le procureur du locataire n'est pas disponible étant retenu devant la Cour d'appel du Québec. Afin de s'assurer de la protection des droits de son client, le procureur demande à un de ses collègues de se rendre à la Régie le 15 juin 2010 pour demander à nouveau la remise. Le collègue du procureur ajoute qu'il serait

prêt à représenter le locataire mais ce dernier tient absolument à être représenté par son procureur et non son collègue.

Malgré les représentations faites par le collègue du procureur, la Régie refuse la remise et procède à l'audition en l'absence du procureur. La Régisseuse motive sa décision en ces termes:

«Cette demande de remise a été refusée considérant que le droit à l'avocat n'est pas absolu et parce que le locataire n'a payé aucun loyer depuis le mois de février dernier et qu'au surplus, il n'a introduit aucune demande contre le locateur. De l'avis du Tribunal, la demande ne vise qu'à gagner du temps et est purement dilatoire.»¹

Le jugement en appel

Le juge en appel à la Cour du Québec cite un extrait d'un jugement rendu par la Cour supérieure:

«Le libre choix de son avocat n'est donc pas un droit absolu, mais l'article 10 de la Charte canadienne des droits et libertés et l'article 34 de la Charte des droits et libertés du Québec lui reconnaissent une valeur constitutionnelle implicite.»²

Le juge cite aussi une décision du Tribunal du travail:

«Comme le droit à la représentation par avocat, le droit d'être représenté par l'avocat de son choix ne constitue pas un droit absolu et est également

assujéti à des limitations raisonnables. Les facteurs pris en considération comprennent le sérieux des motifs justifiant l'absence de l'avocat, l'époque de la demande d'ajournement, le nombre d'ajournements déjà accordés, l'existence d'un conflit d'intérêt et une conduite fautive ou négligence de la part du procureur. On a également considéré la possibilité qu'il s'agisse d'une manœuvre visant à retarder le déroulement de l'audition, l'impératif de temps, l'intérêt des parties à bénéficier d'une procédure rapide et efficace et l'économie générale de la loi.»³

La Cour du Québec siégeant en appel d'une décision de la Régie du logement, conclut de la preuve que la Régisseuse n'avait aucune raison grave ou contraignante pour empêcher le locataire d'être représenté par l'avocat de son choix et ce malgré que son collègue se soit déclaré prêt à représenter le locataire. La Cour du Québec conclut:

«Contrairement à ce que Me Leclerc affirme dans sa décision, en aucune façon, tant la demande de remise du 10 juin 2010 que celle du 15 juin 2010 ont été faites pour gagner du temps et

s'avéraient dilatoires.

Le Tribunal conclut que la Régisseuse n'a pas exercé sa discrétion relativement à la demande de remise de façon judiciaire. Cela a eu pour conséquence que le droit d'être entendu de monsieur Andy Poitras et d'être représenté, tel qu'il l'a choisi, par Me Stéphane Harvey, n'a pas été respecté par la Régisseuse. Ainsi, monsieur Poitras n'a pas eu droit à une défense pleine et entière.»⁴

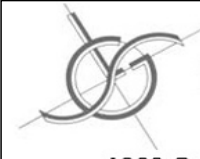
Le Tribunal a accueilli l'appel du locataire et a cassé la décision rendue par la Régie du logement. ☑

1. *Poitras c. Parc des compagnons*. R.L. 18 10 02 09 040G;

2. *Tarantino c Seigneur*. C.S. (2009) QCCS 3373 (Can L11).

3. *Autobus scolaire Fortier Inc. c. Syndicat des chauffeurs d'autobus scolaires* (2002) Can L11 29385 (QC T.T.).

4. *Poitras c. Parc des compagnons, s.e.c.* 2011 QCCQ 7733. page 13.



LE GROUPE SOLROC

4000 Griffith, Montréal (QC), H4T 1A8

www.solroc.com - (514) 737 6541

Expert en toiture, enveloppe et fondation de bâtiment

Expert en environnement (Phase I, Phase II)

Expert in building roof, envelope and founding

Expert in environment (Phase I, Phase II)

AssurExperts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

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

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

Cell. : (514) 996-1591

Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca

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

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

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



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

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

Communiquez avec nous sans tarder.
514 353-0077 • 1 877 353-0077 • hydrosolution.com

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

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

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

Air chaud • Eau chaude • Bi-énergie



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

HydroSolution
Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage



Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié

POUR VOTRE ASSURANCE HABITATION,
PROFITEZ DE TARIFS PRÉFÉRENTIELS ET D'UNE VALEUR SÛRE À TOUS POINTS DE VUE

Grâce au partenariat entre l'**Association des propriétaires du Québec** et La Personnelle, optez pour une assurance habitation « tous risques » complète que vous pouvez personnaliser. De plus, vous avez accès à des compléments négociés pour vous tels que :

- les services d'**Assistance juridique** et d'**Assistance vol d'identité** pour obtenir une aide spécialisée gratuite ;
- le programme de surveillance résidentielle **TéléVeille^{MD}**, une solution très abordable et unique en assurance habitation.

**Demandez une soumission
et découvrez combien vous pourriez économiser.**

1 888 GROUPES
(1 888 476-8737)
lapersonnelle.com/apq



MD Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances. Le programme TéléVeille n'est pas offert dans certaines régions. Certaines conditions s'appliquent.



**Recevez un petit café gratuit
sur présentation de ce coupon
et de votre carte de membre APQ**

**À LA SANDWICHERIE, 1425 BOUL. RENÉ-LÉVESQUE OUEST
(REZ-DE-CHAUSSÉE DE L'IMMEUBLE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT)**

LIMITE UN CAFÉ PETIT FORMAT PAR MEMBRE DATE D'EXPIRATION: 30 SEPTEMBRE 2011



LE THERMOSTAT ÉLECTRONIQUE : UNE VALEUR AJOUTÉE POUR VOS LOGEMENTS

En passant au thermostat électronique, vous hausserez à la fois le confort de vos locataires et la valeur de vos logements. Et vous n'aurez pas à lever le petit doigt : un maître électricien se chargera de l'installation.


À seulement 10 \$* par unité installée, c'est le moment ou jamais de changer.

Faites votre demande en ligne à changezmesthermostats.com ou par téléphone au **1 877 492-6636**.

* Inclut le thermostat, les taxes et l'installation par un maître électricien membre de la CMEQ.



10 \$
l'unité installée

 **Hydro
Québec**

Catégories de l'annuaire

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

1. Acrylique**Acrylique M.L. inc**

Président Michel Lagacé

Tél.: (514) 716 - 3769

Fax: (450) 326 - 3102

www.dispro.com

lagace-m@videotron.ca

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

2. Annonces de location**Logements tout Montreal**

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!

3. Appareils ménagers**Debsel Inc.**

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél. : (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

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

4. Armoires de cuisine**Armoires à Super Prix**

5500 rue Chapleau

Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

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

5. Assurances**Assurances Courtiers****Multi Plus Inc.**

514-376-0313

514-376-0957

cmp@courtiersmultiplus.com

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

La Personnelle

Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

AssurExperts Pierre Auchu inc.

750, 16ème Avenue, bureau 2,

Montréal (QC) H1B 3M7

Tél.: (514) 509-7002

Télec.: (514) 509-7009

Cell.: (514) 996-1591

Courriel : paa001@videotron.ca

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

6. Avocats**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (514) 866-5569

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

7. Baignoires**Bain Magique St-Jean**

Tél. : 450-347-7687

Sans frais : 800-463-7687

www.bainmagique.com

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

Bain Miracle

Tél. : (514) 522-3737

www.bainmiracle.ca

- Revêtement de murs et baignoires en acrylique
- Économique et durable
- Résidentiel et commercial

- Escompte aux membres de l'APQ

GS BOLDUC

Tél.: (450) 966-6000

Cell.: (514) 973-7270

duclob51@hotmail.com

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

Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934

Tél.: (450) 928-9934

Sans frais: 1-877-928-9934

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

**8. Balcon
(rampes et escaliers)****Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

9. Béton**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 paysager
- Ouvrage de béton
- Décontamination pyrite

**10. Chauffage
Climatisation****Joseph Elie Ltée**

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

11. Courtiers immobiliers

Francisco Lopes

Courtier immobilier
PROGRESSIVE
Français-English-Português
Cell.: (514) 813-0007
flopes@progressiveagent.ca

24hres/7jrs
Spécialités:

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

Immobilier Baron

Agence immobilière
Mikael Kurkdjian
Courtier immobilier agréé

mkurkdjian@baronrealty.ca
www.immobilierbaron.ca
Bureau: (514) 932-9000
Cell.: (514) 945-7881

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

Joseph Mazzotta

courtier immobilier agréé

Cell.: (514) 886-2824
Bur.: (514) 255-0666
jmazzotta@sutton.com

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

Mounir Abdelaziz

Excel immobilier Inc

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

- Courtier Immobilier
- Commercial et résidentiel

12. Couvresseurs

Construction et Toiture

Excel Inc

Tél. : (450) 748-5550
Télec. : (450) 748-5551
Cell. : (514) 820-7216

- Possibilité de garantie de 15 à 20 ans sur matériaux et système du manufacturier accrédité par Firestone, Carlisle, L'Excan, Genflex
- Possibilité de financement
- Spécialisé dans les toitures plates
- Aussi division construction

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

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard, H1P 2X4
Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102
perroncouvreurs@qc.aira.com
Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011

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

Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336

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

Toiture Mais A Coule Pas Inc.

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

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

Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé
14519 Joseph-Marc-Vermette
Mirabel (QC) J7J 1X2
Téléphone : (450) 430-3663
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

Services Enviro-Mart Inc.

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

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

14. Démolition & Nettoyage

Québec Démô

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

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

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

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

RJR Électrique Inc

Tél.: (514) 717-5658

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



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. Excavation

PASSE-PARTOUT Excavation-Menuiserie- Paysagement

Téléphone: 514-269-6268
Télécopieur: 450-849-2046
tletourneau@pellepassepartout.com
www.pellepassepartout.com

- Fondation, fissures solage
- Mini excavation, excavation intérieure, espace restreints, escalier ciment.

20. 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

Francisque Exterminateur

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

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

21. Fissure de béton**Fissure de béton Alliance**

Stéphane Vachon
Tél. : (514) 843-7466

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

22. Génératrice**Lagden Équipements & Services Ltée**

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

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

23. Gestion immobilière**Gestion immobilière Attaché Inc**

Tél. : (514) 755-0624
Autre : (514) 384-0624
gia.qc@bell.net

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

Gestion Immobilière DSA

Dominic Laplante
Tél.: (450) 592-6633
Sans frais : 1-877-922-6633
Info@gestiondsa.com
www.gestiondsa.com

- Territoire desservi: la Rive Nord de Montréal
- Résidentiel et commercial
- Urgence 24hrs/ 24
- Service complet et personnalisé: location, perception, comptabilité, entretien
- Prix avantageux aux membres APQ

GESTION IMMOBILIÈRE GIVAL

Tél./Fax: 514-766-3491
info@gival.ca
www.gival.ca

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

Gestion Immobilière et Service de Construction

Geoffrey Darwent
Tél.: (514) 233-1300
gd.darwent@gmail.com
www.condocare-services.com

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

GRUPE GESPRO

www.groupegespro.ca
info@groupegespro.ca
(514) 358 - 8255

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

Services Prologements

Tél.: (514) 425-1646
Télec.: (514) 425-2351
Cell.: (514) 824-1525
robert.durocher@hotmail.com

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

24. Huissiers de justice**Darveau & Associé
Huissiers de justice**

S.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil,
J4K 3R5
Tél.: (514) 990-2999
Télec.: (450) 651-1162
darveahuissiers@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
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

25. Impôt fiscalité**Centre financier Carrefour
Planificateur financier**

Louis Robert
Tél.: (514) 396-7788

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

Noël Hémond

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

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

26. Informatique**Hopem inc.**

1080, Côte du Beaver Hall,
bureau 1740, Montréal
Montréal: (514) 493-9288
Québec: (418) 658-0759
Sans frais: 1-800-363-9049
info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

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

Tél.: (450) 444-7141
Télec. : (450) 984-1741
Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

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

28. Inspecteurs bâtiment**Action Inspection**

Tél.: (514) 990-6329
Sans frais: 1-866-990-6329
www.actioninspection.com

- Inspection de bâtiments
- Préachat/Prévente/Préréception/Livraison
- Copropriétés/Maisons neuves
- Résidentiel/Multi-logements/Commercial/Industriel
- Expertise en bâtiments (vices cachés)/Témoins experts à la cour
- Services d'ingénierie du bâtiment
- Gestion de projets
- Détenteur d'un Certificat National en Inspection de Bâtiments
- Titre de la meilleure entreprise en inspection par le Choix des Consommateurs selon Léger Marketing depuis 2005 à 2011

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

La Prairie (Québec)
René Vincent
Tél.: (450) 444-5254
Sans frais : 1-888-844-5254
www.cie bq.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 - Lanaudières

29. 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

30. Moustiquaire

Moustiquaire Mobile Service à Domicile Inc.

Montréal et environs: 514-697-1717
www.moustiquairemobile.com

- Réparations moustiquaires de portes et fenêtres / window and door screen repair
- Moustiquaires rétractables Clearview / retractable screen doors
- Moustiquaires qui résistent aux animaux / Paw Proof screens

31. Nettoyage et entretien

A 1 Ventilation Enr.

Gilles Lesage
Bureau: (450) 431-3501
Cell.: (514) 823-4237
maintenancebonn-air@live.ca

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

Nettoyage d'égout Magic Enr.

André Lefebvre
Tél.: (450) 659-1511
Pag.: (514) 837-3658

- Débouchage de drains (racines)
- Résidentiel et commercial
- Bain Lavabo Toilette
- Drains de 1 1/2 pouces à 8 pouces

Servitout Inc.

Tél.: (450) 937-5171
Cell.: (514) 838-8166
servitout@videotron.ca

www.servitout.com

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

32. Peinture

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com

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

33. Planchers (couvre-planchers)

Planchers Décor

Montréal, Laval, Rive-Sud
Tél.: (514) 640-4408

- Sablage, Planchers de bois
- Finitions, Teinture
- Réparation, Installation
- Vente de bois brut

34. Plâtrier et Peintre

Finition Intérieure Syltre
Sylvain Tremblay, propriétaire
Tél.: (514) 321-3634 Fax: (514) 722-1780
info@syltre.com www.syltre.com

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

35. Plomberie et chauffage

Plomberie Chayer

Tél.: (514) 590-0666
alain.chayer@plomberiechayer.com
www.plomberiechayer.com

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

Plomberie La Petite Patrie Inc.

Alexandre Vincent Dubois
maître tuyauteur
(514) 716-8771

info@plomberielapetitepatrie.com
www.plombierdefamille.ca

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

36. Portes et fenêtres

ASTRA FENESTRATION INC.

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

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

D.V. Aluminium

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

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

GIT Portes & Fenêtres Ltée

8645 boul Langelier, St-Léonard
Tél.: (514) 323-2954
Sans frais: 1-800-797-2999
www.git.ca

- Aussi: Boul. Brien, Repentigny
Boul. Des sources, DDO
Principale, Châteauguay
- Fenêtres en aluminium
 - Porte Patio en aluminium
 - Portes d'acier
- Fabricant et installateur à votre service depuis 43 ans

Multi-Services Dépôt

Dany Bélanger, président
Tél.: (514) 838-1137
Sans frais : 1-888-649-2323
mesbesoins@gmail.com
www.ms2003.com

- Réparation de fenêtres
- Calfeutrage
- Recouvrement de fenêtres
- Remplacement de vitres thermos
- Manivelle
- Coupe-froid

RBQ 8326-2097-01

Thermos Sans Buée Inc.

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

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

Vitrierie Saran Inc.

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

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

37. Prêt hypothécaire

Financière CMLS Ltée

Richard Boivin, Directeur Général
Tél.: (514) 989-3124 ext. 1
Cell.: (514) 502-2974
richard.boivin@cmls.ca
www.cmls.ca

- Financement pour fins d'acquisition et de refinancement
- Prêts de 1,5\$M et plus.
- Prêts conventionnels et prêts assurés SCHL
- Taux d'intérêts très compétitifs
- Évaluation de prêts hypothécaires pour fins comptable
- Notre force: plus de 30 ans d'expérience

Hypoteck Avantage-Rmai

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

- Financement immobilier

- Multi- Résidences pour retraités
- Condos
- Correspondant hypothécaire de Peoples Trust Company auprès de la SCHL
- Financement pour constructeurs et développeurs
- Prêt à court et long termes: incluant le financement intérimaire
- Meilleurs taux et meilleures conditions
- Pouvoir de décision et d'approbation sur place.

38. Rénovation

Construction Ducan

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

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

Construction Patco

Patrick Gilbert
Cell.: (514) 713-4555

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

RPG RÉNOVATION

résidentielle - commercial - industrielle
514 - 618 - 9925

rpgrenovation@gmail.com

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

39. 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

40. Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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



Me Reed

Réponse de Me Reed:

1. Faux. Le bail est renouvelé aux mêmes conditions et au même prix sauf si le locataire avise du non renouvellement.
2. Faux. La caution ne se renouvelle pas avec le bail. Il faut prévoir un contrat à part sur plusieurs années.
3. Vrai.
4. Vrai. Vous pouvez prévoir un ajustement de loyer une fois par année dans un bail de plus de 12 mois, à compter la 2e année.
5. Vrai jusqu'à l'audition. À ce moment vous devrez montrer vos factures au greffier ET au locataire. Cependant, cette option ne favorise pas la négociation.
6. Faux. La dépense est utile pour calculer l'augmentation pour une année seulement et ne peut être répartie.
7. Faux. Vous pouvez si vous pouvez en faire la preuve, normalement avec sa collaboration.
8. Faux. Enlever un service entraîne une diminution de loyer peut importe ce qu'en fait le locataire à moins d'une entente à l'effet contraire.
9. Faux. À ce moment l'huissier doit absolument lui donner en main propre sinon ce n'est pas valide. Il peut cependant laisser sous le huis de la porte une procédure telle qu'une demande en non-paiement de loyer.
10. Vrai.

Suite de la page couverture

BAILLUSSE'S QUIZ

TRUE OR FALSE?

1. If the owner does not send a notice of increase, the lease ends automatically.
2. The person who guarantees (takes responsibility for) the lease for one year is always responsible if the tenant renews the lease for another year.
3. The tenant who does not answer the notice of increase must remain in the dwelling.
4. I have the right to set in this year's lease, the price of next year's rent in advance.
5. I have the right not to show my bills for expenses to the tenant.
6. I have the right to spread out a large expenditure over more than one year.
7. I do not have the right to use the bills for expenses of the former owner.
8. I should not decrease the rent of a tenant to whom I take away the use of a parking space because he does not use it.
9. The bailiff can leave a notice of increase under the door of the tenant if he is not there.
10. The Rental Board can lower the tenant's rent if my municipal taxes decrease.

THE RUDIMENTS OF RENT INCREASES

Me Reed's answers:

1. False, the lease is renewed at the same conditions and the same price, except if the tenant sends a notice of a non-renewal.
2. False. The guarantee is not renewed with the lease. This agreement should be for more than one year.
3. True.
4. True. You can stipulate that the rent will be increased once a year in a lease of more than 12 months, counting from the 2nd year onwards.
5. True, but only until the hearing. At that time you will have to show your invoices to the clerk of the court AND to the tenant. However, this option doesn't increase your chances of negotiating a settlement.
6. False. The expenditure can only be used to calculate the increase for one year and cannot be divided.
7. False, you can if you can prove it, normally with his cooperation.
8. False. Taking away a service involves a reduction in the rent no matter what the tenant does with it, unless there is an agreement to the contrary.
9. False. At this time the bailiff must always give it to him hand to hand, if not it isn't valid. He can however leave a proceeding such as a demand for non-payment of the rent under the door
10. True.

IS THE FREEDOM TO CHOOSE ONE'S OWN LAWYER AN ABSOLUTE RIGHT?

by Robert Soucy

A tenant appealed a decision rendered by the Rental Board on June 15, 2010 which ordered him to pay 5070.00\$ to the landlord, cancelled the lease they signed together and ordered the tenant evicted from the dwelling.

On June 23, 2010 the tenant filed a request for permission to appeal the decision to the Court of Quebec. On July 14, 2010 the landlord presented a request to obtain a safeguard order asking that the tenant pay his rent into a special trust account from July 1, 2010 onwards.

On July 30, 2010, a Judge of the Court of Quebec granted the landlord's request and issued an order ordering the tenant to deposit the rent for July and August 2010 and thereafter, until the judgement on the principal issues of the appeal, or until final judgement, in trust with the landlord's attorney. The hearing on the principal issue of the appeal took place on April 26, 2011.

The facts

From January to June 2010, the tenant didn't pay his rent. The landlord filed a request for non-payment of 5070.00\$ in rent, and to cancel the lease. The tenant asked his lawyer to represent him at the

Rental Board.

A first hearing is held on March 9, 2010. The tenant is present with his lawyer and a representative of the landlord. The Rental Board does not have the time to hear the entire case and decides to postpone it to another date. In the minutes of the hearing, the Director mentions that the Rental Board will communicate with the tenant's attorney before setting another date. The telephone numbers appear on the minutes of the hearing.

The staff of the Rental Board didn't contact the attorney and sets a hearing for June 10, 2010. On this date the tenant's lawyer is unavailable, since he was required to be before another Court. He asks a colleague to present himself at the hearing in his absence and

to request a postponement.

Without confirming that the tenant's lawyer was available, the Director grants the postponement and sets a new date, i.e. on June 15, 2010. Unfortunately, on this date, the tenant's attorney isn't available because he needs to be before the Court of Appeal of Quebec. In order to protect his client's rights the attorney asks one his colleagues to go to the Rental Board on June 15, 2010 to ask for another postponement. The attorney's colleague mentions that he would be willing to represent the tenant but the latter insists on being represented by his own attorney and not one of his colleagues.

In spite of the representations made by the attorney's colleague, the Rental Board refused to grant the postponement and proceeded with the hearing in absence of the tenant's attorney. The Director justified her decision in these terms:

"This request for postponement was refused considering that the right to a lawyer is not absolute and because the tenant has not paid any rent since last February and that, moreover, he did not submit any request against the landlord. In the opinion of the Court,

Continued next page

LA référence en saine gestion immobilière

Service de gestion sur mesure

Surveillance d'immeuble lors de vos vacances!

Service 24h/24h et bien plus!

514.766.3491 www.gival.ca info@gival.ca

CONSTRUCTION
GS BOLDUC INC.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Résidentiel • Commercial • Industriel

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

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

Gaétan Bolduc
Cell.: (514) 973-7270

Steve Bolduc
Cell.: (514) 973-7269

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

Continued previous page

the request only seeks to gain more time and is purely dilatory.”¹

The judgement in appeal

The Judge in appeal at the Court of Quebec quotes an extract of a judgement rendered by the Superior Court:

“The free choice of one’s lawyer is thus not an absolute right, but article 10 of the Canadian Charter of Rights and Freedoms and article 34 of the Charter of the Rights and Freedoms of Quebec recognizes an implicit constitutional value to it.”²

The Judge also quotes a decision of the Labour Board:

“Like the right to representation by a lawyer, the right to be represented by a lawyer of one’s choice does not constitute an absolute right and is also subject to reasonable limitations. The factors taken into account include the seriousness of the reasons justifying the absence of a lawyer, the timing of the request for postponement, the number of postponements already granted, the existence of a conflict of interest and a faulty conduct or negligence on behalf of the attorney. One has also considered the possibility that it is a manoeuvre delaying the course of a hearing, the requirement of time, the interest of the parties to benefit from a fast and effective procedure and the general economy of the law.”³

The Court of Quebec, sitting in appeal of the decision by the Rental Board, concluded from the proof that the Director did not have any serious or compelling reason to prevent the tenant from being represented by a lawyer of his choice and this although his colleague declared himself ready to represent the tenant. The Court of Quebec concludes:

“As opposed to what Me Leclerc affirms in his decision, in no way were the requests for postponement of June 10, 2010 and June 15, 2010 filed to gain more time or were they proved to be dilatory.

The Court concludes that the Director did not exert her discretion relative to the request for postponement in a legal way. The consequence of this was that Mr. Andy Poitras’ right to be heard and to be represented, according to his own choice, by Me Stephane Harvey, was not respected by the Director. Thus, Mr Poitras was not afforded a full and free defence.”⁴

The Court granted the tenant’s appeal and overturned the decision rendered by the Rental Board.☑

1. *Poitras vs. Parc des compagnons*. R.L. 18 10 02 09.040G;

2. *Tarantino vs Seigneur*. C.S. (2009) QCCS 3373 (Can L11).

3. *Autobus Fortier Inc. vs. Syndicat des chauffeurs d'autobus scolaires* (2002) Can L11 29385 (Q.C.T.T.).

4. *Poitras vs. Parc des compagnons*, s.e.c. 2011 QCCQ 7733. page 13.

BIENVENUE À NOUVEAUX PARTENAIRES DE L'APQ

Métho-Brique Inc.

Tél.: (450) 963-9145
methobrique@hotmail.ca

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

Lignes de stationnement Bruno Charest

Tél.: (450) 922-0413
Cell.: (514) 984-9024
bruno-charest@videotron.ca

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

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

Phelps Buanderie Intelligente

Tél.: (514) 766-4666
Mario Edison Alvarez
mario@phelps.ca
www.phelpslandry.ca

Solutions de Buanderie pour les multilogements

Un leader national
offrant des solutions
de buanderie pour
les multilogements

Comparez nos solutions!
250 000 Clients ont choisi PHELPS.

Nous sommes heureux de
vous annoncer; l'ouverture
de nos nouveaux locaux à
Montréal, desservant la
clientèle de tout le Québec.

PHELPS 
buanderie intelligente

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

Vous servir est un plaisir!
Mario Edison Alvarez Tel: 514-766-4666
www.phelpslandry.ca



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

LES GRAFFITIS

Comment s'en débarrasser

François Lemay

Lorsque votre bâtiment est victime de graffitis, il peut être ardu de s'en débarrasser. En effet, dans certains cas les graffitis sont de véritables champignons. Vous mettez des efforts, de l'argent dans l'achat de produits pour effacer ces derniers, mais il en réapparaît un autre presque aussitôt. Il peut être difficile de les enlever soi-même, surtout si ceux-ci ont été réalisés à l'aide d'une bombe aérosol. Il est possible avec un appareil de nettoyage à haute pression d'en faire disparaître une grande partie. La pression de l'eau ne diluera pas celle-ci, elle la fera littéralement sauter. Toutefois, des pigments de peinture peuvent rester incrustés dans les briques. Dans ce cas, il serait judicieux de pulvériser de l'eau de Javel pour éliminer le plus de pigment. Ensuite rincer toujours à l'aide de l'appareil à haute pression, cette dernière étape peut aider.

Vous trouverez chez certains détaillants, quincailleries ou commerces pour artistes, des produits pour vous



permettre de retirer les dessins non désirés. Ces solvants sont très corrosifs et vous devez vous protéger, les mains et les yeux. Toutefois, ils sont très efficaces car ils dissolvent toute la peinture. Vous devez les appliquer à la brosse et frotter la surface peinte. Un nettoyage à l'eau combiné à du détergeant s'impose après ce procédé, suivi d'un bon rinçage à l'eau claire.

Si vous n'y arrivez pas selon le procédé décrit, vous aurez probablement

besoin d'un professionnel. Vous pouvez aussi faire appel à votre arrondissement si le mur sali est visible de la rue.

Selon certains arrondissements de la Ville de Montréal, il est de votre responsabilité de nettoyer les salissures en question. Des amendes sont alors émises aux propriétaires qui refuseraient de s'y conformer. Ces amendes varient de 100\$ pour les propriétaires résidentiels ou d'immeubles locatifs

(dans le cas d'une première contravention) à 300\$ pour un commerçant. En cas de récidives, ces amendes seront plus importantes.

A Montréal, il est possible de faire appel à votre arrondissement pour l'enlèvement des graffitis et ce gratuitement.

Suite à la page suivante

Courtiers Multi Plus inc.

Cabinet en assurance de dommages et de personnes



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

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

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

Guérin &
Marandola

Marco S. Marandola
notaire

NOTAIRES

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

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



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

Suite de la page précédente

Continued page 3

Pour les domaines privés, chaque arrondissement est responsable de son programme d'enlèvement. Certains programmes ne visent que les graffitis visibles de la rue, de 4 mètres et moins de hauteur et tous les propriétaires de bâtiments y sont admissibles.

Il y a néanmoins une procédure à suivre. Tout d'abord vous devez remplir un formulaire de demande d'enlèvement de graffitis, disponible sur le portail de la Ville de Montréal en faisant la recherche «enlèvement de graffitis». Vous y trouverez la façon de transmettre ce formulaire. La Ville vous recommande aussi de leur faire parvenir une photo en format électronique du graffiti à enlever, en inscrivant dans l'objet de votre courriel, l'adresse où le graffiti se retrouve.

Le propriétaire doit consentir à donner l'accès aux représentants de la Ville et à l'entrepreneur choisi, à la propriété «souillée», c'est-à-dire l'adresse inscrite sur le formulaire de demande d'enlèvement, pour effectuer le travail de nettoyage ou de masquage du graffiti (visible de la rue). toutefois, le propriétaire sera avisé que les travaux pourraient laisser certaines traces sur la surface traitée. ☑



THE SALE OF A CONDOMINIUM Who has to pay the unpaid expenses of a condominium at the time of the sale?

Usually, because the co-owner can't pay their mortgage, the mortgage creditor acquires the condominium by repossessing it. When this happens the mortgage creditor will have to pay the owner's unpaid condo fees, and is required to pay any future condo fees as they become due for as long as they are the legal owner of the condominium. However, there is an exception to this rule: the mortgage creditor who obtains the forced or voluntary abandonment of the condominium for purposes of having it sold by a bailiff through a court-ordered sale doesn't become its owner, but is deemed to only be in "possession" of the condominium for purposes of its sale. In this case the mortgage creditor will not be obliged to pay the fees owed to the syndicate of co-ownership.

On the other hand, in such circumstances, we recommend to the syndicate to send a written notice to the bailiff in charge of the sale by judicial authority informing him of the amount due to the syndicate. The bailiff will then be held to deduct this amount from the proceeds of the sale and send it to the syndicate. Failing to deduct and to send this amount to the syndicate, the eventual buyer will be held responsible for the payment.

Contrary to what we may be led to think, the publication by the syndicate of a legal hypothec on the condominium unit won't be of any help because of the rule which stipulates that the person who buys the property through a court ordered sale by bailiff acquires it free and clear of any existing contractual or legal hypothecs. ☑

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.
- multi-immeubles, multi-compagnies, multi-usagers
- suivi en ligne et formation des usagers.
- modulaire par l'ajout de blocs de gestion, comme :
 - stationnements et rangements,
 - projets,
 - appels de service, etc.



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



HOPEM
www.hopem.com



REVENUS RÉCURRENTS AUX MEMBRES DE L'APQ

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

TÉLÉPHONIE IP
PLUSIEURS FONCTIONS INCLUSES

\$9.95*
+TX
/MOIS

*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.

The APQ logo consists of the letters 'APQ' in a white serif font, centered within a white square. This square is set against a dark green background that features a white crosshair design.

APQ

DE NOUVELLES
ENQUÊTES
UN NOUVEAU
PROFIL CLIENT

A man with short brown hair and blue eyes, wearing a dark grey suit, white shirt, and striped tie, is smiling and making an 'OK' hand gesture. He is positioned in front of a modern office building with a glass facade.

L'ENQUÊTE APO

UNE SOLUTION COMPLÈTE
POUR VOTRE TRANQUILITÉ D'ESPRIT