

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper



Félicitations

à nos gagnants du concours

"Pour souligner la période des déménagements, recevez une des 6 cartes-cadeaux offertes sur le site Boites et Camion"

- Gagnant de la carte-cadeau de 100\$ chez Bétonel:
M. Maurice Desbiens
- Gagnant de la carte-cadeau de 100\$ chez Subway:
M. Pierre Langevin
- Gagnant de la carte-cadeau de 100\$ chez Rona: **M. Éric Brodeur**
- Gagnants de l'une des trois cartes-cadeaux de 50\$ chez Métro:
M. Jean-Marc Abrieu
Mme Christelle Crevier
Mme Solange Boucher

Suite à la page 3



Une journée complète:

- 15 conférences et présentations
- Plus de 600 participants actifs dans le domaine de l'investissement immobilier
- 25 fournisseurs de produits et services pour aider les participants à avoir plus de succès dans le domaine,
- La venue exceptionnelle de M. Donald Trump Jr., Vice-président de The Trump Organization et conférencier principal au Salon.

Places limitées:
inscrivez-vous vite
www.siiq2012.com

Voir à la page 10

CLIMATISEUR

COMMENT GÉRER LES INSTALLATIONS DE FORTUNE



Me Jean-Olivier Reed

Avec le réchauffement climatique, l'utilisation de climatiseurs risque de devenir, avant longtemps, la norme et même une nécessité au même titre que le système de chauffage en hiver.

Mais voilà, bien souvent, les locataires s'improvisent installateur et font une installation souvent approximative aussi peu esthétique que fonctionnelle au risque d'endommager votre immeuble.

Dans un premier temps, le propriétaire devrait au départ, considérer inscrire au bail si l'installation d'un climatiseur est permise ou non. Ne rien inscrire, accentue l'ambiguïté. En effet, tant que le locataire ne fait pas de trou ou ne modifie pas le logement, rien dans le bail ou dans la loi n'interdit l'installation d'un climatiseur de fenêtre contrairement à un climatiseur mural permanent qui lui, implique nécessairement de faire des trous dans les murs et ça, c'est interdit sans votre consentement.

Donc, si votre locataire installe un climatiseur de fenêtre à votre insu, avant de prendre la décision de partir en guerre contre lui pour lui interdire et lui faire perdre une certaine qualité de vie, nous vous suggérons de faire les quelques vérifications suivantes pour s'assurer de la conformité de son installation:

1) S'assurer que le climatiseur est bien fixé pour éviter qu'il ne tombe sur les passants ou qu'il endommage le bâtiment;

Suite à la page 8



NORMES DE SÉCURITÉ

3



MOT DE L'ÉDITEUR

4



LOCATAIRE INSALUBRE

6



CHICANE DE CLÔTURE

9



UN MINEUR PEUT CONCLURE UN BAIL

16



Me Soucy

LA COUR DU QUÉBEC DONNE RAISON À LA RÉGIE DU LOGEMENT QUI A REFUSÉ DE REMETTRE UNE CAUSE DE NON-PAIEMENT DE LOYER

THE COURT OF QUEBEC AGREES WITH THE RENTAL BOARD WHICH REFUSED TO REPEAL A CASE OF NON-PAYMENT OF RENT

Les faits
Le locataire présente une demande de permission d'appeler à la Cour du Québec. Il attaque deux décisions de la Régie du logement. Une première, du 16 mars 2012 par laquelle le bail qui le lie au locateur est résilié, en plus de le condamner au paiement d'une somme de 1 845, 00\$ pour loyers impayés. Une seconde décision attaquée, du 30 avril 2012, rejette sa requête en rétractation de la décision rendue le 16 mars 2012.

Argument du locataire

Le locataire au soutien de sa requête d'appel affirme que le régisseur ne lui a pas donné l'opportunité de présenter sa défense à l'encontre de la demande de non-paiement du loyer. Il indique qu'il a mentionné au régisseur à la Régie du logement qu'il avait l'intention de déposer une demande auprès de la Régie du logement pour se plaindre du chauffage inadéquat du logement et aussi réclamer des dommages et intérêts. Le locataire précise

qu'il aurait souhaité que le régisseur reporte l'audition de la cause de non-paiement, de manière de lui permettre de déposer sa demande et par la suite réunir les deux dossiers pour une enquête commune. Toutefois, le régisseur aurait indiqué au locataire que sa demande n'étant pas déposée auprès de la Régie du logement, la seule demande dont il était saisi concernait la demande de résiliation de bail pour du non-paiement de loyer présenté par le locateur.

Le jugement de la Cour du Québec

Le juge à la Cour du Québec constate qu'au moment de se présenter devant la Régie du logement, le locataire était en défaut de payer son loyer pour une période de trois (3) mois consécutifs et il n'a jamais demandé ni reçu l'autorisation de ne pas payer son loyer ou d'en obtenir la diminution.

Durant les mois de janvier, février et mars 2012, pour lesquels le loyer n'a pas été payé, et même avant, le locataire aurait eu amplement le temps de s'adresser à la Régie pour faire sa demande qu'il n'a déposée que le 4 mai soit environ un mois et demi après la décision rendue le 16 mars 2012.

En ne payant pas son loyer pendant trois (3) mois consécutifs, le locataire s'exposait aux conséquences auxquelles il était confronté le jour de l'audience à la Cour du Québec.

Le juge conclut que le locataire reconnaissait ne pas avoir payé son loyer pour les mois en question, la Régie du logement était bien fondée d'accueillir la demande du locateur en non-paiement dont il était saisi.

Selon le jugement de la Cour du Québec¹, la décision rendue par le régisseur ne présente aucune faiblesse apparente et ne soulève pas une question qui mérite d'être soumise en appel à la Cour du Québec, au sens du premier alinéa de l'article 91 de la Loi sur la Régie du logement qui prévoit la possibilité d'un appel, dans les termes suivants :

«91. Les décisions de la

Régie du logement peuvent faire l'objet d'un appel pour permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.»

Le Tribunal note aussi que dans sa décision le régisseur réfère à l'article 1883 du Code civil du Québec en précisant que « le bail n'est toutefois pas résilié si le loyer dû, les intérêts et les frais sont payés avant jugement. » Le locataire a eu cette possibilité et il ne s'en est pas prévalu. Pour ces motifs, le Tribunal rejette la requête pour permission d'appeler. ☑

1) Cour du Québec. 500-80-0221188-123, le 5 juin 2012. Juge Jaques Paquet, J.C.Q.

he facts

The tenant submits a request for permission to appeal at the Court of Quebec. [He takes issue with two decisions of the Rental Board. A first one, of March 16, 2012 by which the lease that binds him to the lessor is cancelled, in addition to condemning him to the payment of a sum of 1.845, 00\$ for unpaid rents. A second decision contested, the one of April 30, 2012, rejects his request for repeal of the decision rendered on March 16, 2012.

Argumentation of the tenant

The tenant, in support of his request for repeal, affirms that the director of the Rental Board did not give him the possibility of presenting his defence

in opposition to the request for non-payment of the rent. He says that he mentioned to the director of the Régie du logement that he had the intention to file a request at the Régie du logement to complain about the inadequate heating of the housing and also to claim damages. The tenant specifies that he would have wished that the manager defer the hearing of the case of non-payment in order to allow him to submit his request and to thereafter join together the two files for a common investigation. However, the director would have said to the tenant that his request not having been submitted to the Régie du logement, the only request for which he was seized related to the request for cancellation of the lease for non-payment of the rent presented by the lessor.

The judgement of the Court of Quebec

The judge at the Court of Quebec notes that at the time that he presented himself before the Régie du logement the tenant was at fault to pay his rent for a period of three (3) consecutive months and he never asked nor received the authorization not to pay his rent or to obtain a reduction of it.

During the months of January, February and March 2012, for which the rent was not paid, and even before, the tenant would have had plenty of time to turn to the Régie to make his request which he did not submit before May the 4th which is approximately a month and half after the decision rendered on March 16, 2012.

Continued page 7

IMMEUBLES Stuart inc.
Agence immobilière

ÉQUIPE ALAI - TAYLOR
MULTILINGUE
Anglais Français Italien Allemand Iranien

PLUS DE 20 ANS d'expérience en location, gestion, achat et vente d'immeubles commerciaux, résidentiels, plex, développement.

Nous travaillons avec une équipe de professionnels: avocats spécialisés en droit commercial et locatif, notaires, comptables agréés, inspecteurs en bâtiments, développeurs...

BENTLEY TAYLOR
Courtier immobilier
514 867 2368
bentleytaylor@live.ca

SYLVIA ALAI
Courtier immobilier agréé
514 808 8419
sylviaalal@videotron.ca

Suite de la page couverture

Le tirage fut effectué par le Président de l'APQ, Martin A. Messier, le 13 juillet 2012.

Merci à tous les participants!

www.BoitesetCamion.com

L'APQ en partenariat avec Avantages Condo, est fière de vous présenter son nouveau site Internet dédié aux déménagements. C'est dans l'objectif de continuer notre mission d'information et de guide auprès des propriétaires de logements locatifs, auprès des locataires, mais aussi auprès des copropriétaires.

Que ce soit pour déménager, pour louer ou même pour acheter, chaque propriétaire, locataire ou copropriétaire cherche des renseignements afin de maximiser son temps mais également être le plus informé possible. C'est dans le but de faciliter l'accès à l'information que nous mettons à votre disposition:

www.boitesetcamion.com

Sur www.boitesetcamion.com vous aurez accès à de l'information pertinente, le suivi des revendications et au développement de nos nouveaux services, tous découlant de "Bon proprio cherche bon locataire."

Vous trouverez toute l'information pertinente à un déménagement réussi, pour une relation harmonieuse. ☑

www.BoitesetCamion.com

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

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

www.boitesetcamion.com
POUR TROUVER TOUTE L'INFORMATION PERTINENTE!

Guide auprès des propriétaires de logements locatifs, auprès des locataires, mais aussi auprès des copropriétaires

UNE SUITE AU PROJET DE LOI 122: des normes de sécurité qui coûtent cher

Me Annie Lapointe
Notaire

En décembre 2010, le Projet de loi 122, étant la Loi modifiant la Loi sur le bâtiment concernant principalement la modernisation des normes de sécurité, entrainé en vigueur sans laisser la population indifférente. D'une part, rappelons-le, parce que cette législation faisait suite à des accidents regrettables qui ont coûté la vie à deux personnes. D'autre part, parce que la réglementation qui allait s'ensuivre risquait d'apporter avec elle des coûts importants pour les propriétaires.

Dans le premier des incidents, une dalle de béton s'est détachée d'un stationnement souterrain écrasant la voiture d'un homme et selon le coroner, le défaut de construction et d'entretien ont été déterminants. Dans le deuxième cas, c'est un panneau de béton qui s'est détaché du 18^e étage de la façade d'un hôtel, écrasant une femme mortellement. L'installation des panneaux de béton n'aurait pas été faite selon les indications. Ceci

étant sans compter les nombreux incidents qui arrivent chaque année sans toutefois toujours laisser de victime. Soulignons d'ailleurs que réalisées avant 1976, ces deux constructions n'ont pas été encadrées par le Code de construction de la Régie du bâtiment du Québec. Dans les deux cas également, les recommandations des coroners étaient entre autres à l'effet de prévoir des mesures d'inspection et un programme d'entretien pour les immeubles de cinq étages et plus.

Le projet de règlement attendu depuis plusieurs mois a été publié le 20 juin dernier à la Gazette officielle du Québec. Le Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment, ajoute donc un chapitre nommé Bâtiment au Code de sécurité.

La ministre du travail a pris soin de rappeler que les anciennes dispositions réglementaires datent de plus de 30 ans et ne répondent plus aux impératifs de sécurité, tel que démontré par les accidents survenus dernièrement. Cela met de l'avant également la responsabilité des propriétaires en matière d'entretien et de vérification

des bâtiments leur appartenant.

Ce règlement sera la norme sur laquelle les municipalités devront se baser pour adopter leur propre réglementation. Rappelons qu'elles pourront, selon l'article 193 de la Loi sur le bâtiment, adopter des normes équivalentes ou plus sévères.

La ministre du Travail, madame Lise Thériault, prévoit des coûts maximums de 243 M\$ sur une période de 5 ans pour l'ensemble des propriétaires des immeubles visés. Toutefois, il semblerait que ce montant soit moindre dans les faits étant donné que certaines des améliorations prescrites ont pu l'être ou auraient été à faire de toute façon, soit considérant la fin de vie de l'équipement ou pour se conformer aux réglementations municipales déjà existantes ou aux exigences des assureurs, notamment.

APPLICATION

Selon le projet présenté au public, le règlement s'appliquerait à la base à tous bâtiments et équipements destinés à l'usage du public. Dans la Loi sur le bâtiment, cela s'appliquait à un

bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé pour abriter ou recevoir des personnes. Toutefois, il y a une exemption claire notamment pour les bâtiments résidentiels de moins de 3 étages ou de moins de 9 logements, incluant les maisons unifamiliales.

OBLIGATIONS

Comme on s'y attendait, l'obligation centrale et l'idée même du règlement semblent se dessiner autour de l'article général d'obligation de maintien en bon état de fonctionnement, de sécurité et de salubrité pour les bâtiments ou équipements destinés à l'usage du public.

Façades

Un régime d'entretien pour les façades de 5 étages et plus hors-sol s'impose, celles-ci doivent être entretenues de façon à être exemptes de tout défaut pouvant compromettre la sécurité ou pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses» selon l'article 371 qui sera ajouté au Code de sécurité.

Suite à la page 18



Martin A. Messier

QUI EST LÀ?

Nous sommes le 1er juillet, journée du déménagement pour plusieurs. La propriétaire attend son locataire depuis quelques heures déjà quand il se présente au logement, la journée prend un virage inédit.

Le ton monte rapidement, il est sujet de plusieurs choses, notamment du paiement du loyer que le locataire dit ne pas pouvoir payer tout de suite. Il est aussi question des autres locataires de l'immeuble, notamment d'un locataire homosexuel, un excellent lo-

caire au comportement exemplaire, qui déplaît pour des motifs complètement déplacés.

La propriétaire reçoit une gifle au visage. Les policiers sont appelés sur les lieux. Tragédie pour cette propriétaire qui faisait confiance aux gens. C'est fini. Elle sera sans aucun doute marquée par cette journée.

La propriétaire avait fait remplir un formulaire pour faire une évaluation sur son locataire mais a décidé de signer le bail sans procéder aux vérifications. Cela arrive souvent. On veut tellement louer qu'on fait cela vite, vite, trop vite souvent. Si votre candidat à la

location est pressé par le temps, cela devrait vous inciter à prendre le temps de faire une évaluation complète.

Trop souvent on signe le bail, on en garde une copie et on fait l'évaluation ensuite. D'abord c'est illégal: on peut faire des vérifications pour nous permettre de prendre la décision de signer ou non. Si le bail est signé, je ne peux plus faire de vérifications. Ensuite, si les vérifications révèlent un candidat indésirable il est trop tard.

Le propriétaire a l'obligation de garantir la jouissance paisible des lieux aux autres locataires de l'immeuble. L'évaluation est donc importante tant

pour nous assurer que financièrement le locataire pourra assumer le coût du loyer mais aussi pour nous assurer qu'il pourra vivre dans son logement dans le respect des autres locataires de l'immeuble.

Le locataire a finalement décidé de ne pas emménager. La suite des événements permet de penser qu'en fait le nom qui était sur le bail... n'était pas vraiment le sien.

Le logement est vide. C'est fort probablement mieux que mal loué.

Faire une évaluation 360 degrés, c'est maintenant nécessaire selon nous. Il faut protéger nos locataires des indésirables.

N'hésitez pas à nous faire part de vos commentaires. ☑

Note: Toute ressemblance avec des faits réels n'est qu'une coïncidence. Ceci n'est pas une histoire vraie et n'en est pas inspirée; elle ne constitue qu'une mise en situation montée de toute pièce dans le but de sensibiliser les propriétaires aux difficultés auxquelles ils pourraient faire face.

Who is there?

We are on the 1st of July. For many this is moving day. The landlady has already been waiting for her tenant to come for a few hours now when he presents himself at the dwelling. The day takes a new turn.

The tone goes up quickly, many things are being discussed, in particular the payment of the rent that the tenant says he cannot pay immediately. There is also question about the other tenants of the building, in particular a homosexual tenant, an excellent tenant with exemplary behaviour, who displeases for completely uncalled-for reasons.

The landlady receives a slap in the face. The police is called on the premises. This is a tragedy for this landlady who used to have confidence in people. It is over. She will without any doubt be marked by this day.

The landlady had a form filled out to make an evaluation on her tenant but decided to sign the lease without carrying out any further verifications. That often happens. One is so eager to rent that one does it quickly, quickly, too quickly often. If your candidate for the renting is short in time, that should incite you to take time to make a complete evaluation.

All too often one signs the lease, one keeps a copy of it and one does the evaluation only then. First of all,

this is illegal: we can do verifications to allow us to make the decision to sign or not. Once the lease is signed however, I cannot make verifications any more. Then, if the verifications reveal an undesirable candidate, it is too late.

The owner has the obligation to guarantee the peaceful enjoyment of the premises to the other tenants of the building. The evaluation is thus important as well to ensure us that financially the tenant will be able to assume the cost of the rent but also to ensure us that he will be able to live in his housing in the respect of the other tenants of the building.

The tenant finally decided not to move in. The continuation of the

events makes it possible to think that the name which was on the lease... was actually not his.

The apartment is empty now. Which is probably a lot better than if it would have been badly rented.

To do a 360° evaluation is necessary now according to us. It is necessary to protect our tenants from the undesirable ones.

Do not hesitate to send your comments to us. ☑

Note: Any resemblance to real facts is only a coincidence. This is not a true story and it is not inspired by one; it is only a fictional situation set up with an aim of making the owners aware of the difficulties that they could face.

RÉSERVEZ DÈS MAINTENANT POUR LES FORMATIONS 2012-2013

Formations disponibles pour toutes les régions :

- Préparation d'un dossier pour la Régie du logement
- Achat et vente bloc, volet juridique
- La fixation d'un prix de loyer
- La location d'un logement de l'annonce à la signature du bail

Sans frais: 888-382-9670 courriel: reservation@apq.org

Montréal

Communiquez au 514-382-9670 pour connaître le lieu. Les formations débutent à 19h.

- 24 septembre 2012: Préparation d'un dossier pour la Régie du logement
- 19 Novembre 2012: Achat et vente bloc, volet juridique
- 28 Janvier 2013: Situation du marché locatif (SCHL)
- 11 Février 2013: La fixation d'un prix de loyer
- 8 Avril 2013: La location d'un logement de l'annonce à la signature du bail

Nous vous offrons la possibilité de suivre ces formations dans le confort de votre foyer grâce à nos formations web.

Inscrivez-vous dès aujourd'hui sur notre liste de réservation et dès que le minimum est atteint, vous recevrez un courriel vous informant de la date et de l'heure prévues. Suite à la confirmation de votre présence, vous recevrez une invitation par courriel avec le lien de connexion.

LE PROPRIÉTAIRE

8350, St-Laurent, Montréal
(Qc) H2P2M3
Tél.: (514) 394-7848
Fax: (514) 382-9676
www.apq.org

Volume 28, numéro 8
Août 2012

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Alice Dornoy

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
François Lemay
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Andrea Evsei
Carmen Ruiz

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

BON PROPRIO cherche **BON LOCATAIRE**

Dans la recherche de logement,
vous pouvez vous distinguer
en vous qualifiant pour
le programme de l'APQ

pour une location optimale de son logement

PROPRIOVÉRIFIÉ

Comment mettre son logement en évidence?

Par une mise en marché professionnelle qui vous fera ressortir du lot
par une identification de la vérification favorable de l'APQ

L'APQ vous propose pour 149,95\$ de promouvoir votre logement par:

La prise de photos de l'immeuble et du logement à louer par un professionnel (les photos vous seront remises pour votre usage)

Une présentation sommaire de l'immeuble et du logement par un professionnel

La vérification des antécédents de l'immeuble à la Régie du logement pour démontrer que vous n'êtes pas l'objet de poursuites continues de locataires aux prises avec des problèmes

La satisfaction des locataires existants de l'immeuble

Pourquoi ne pas
mettre en évidence que
NOUS SOMMES DE
BONS PROPRIÉTAIRES

Nous entretenons nos immeubles, nos logements,
nous assurons la jouissance paisible des lieux.
Tout cela pour nos locataires évalués, qualifiés
pour une location en harmonie!

APQ ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Contactez un membre de notre équipe au
1-888-382-9670



Me Lebeau

Le problème d'un locataire insalubre dans une unité de condo: les responsabilités du syndicat et du copropriétaire-locateur

Comme dans les immeubles à logement, il arrive qu'un locataire qui occupe une unité de condo en vertu d'un bail d'habitation, vive dans des conditions insalubres en raison de ses habitudes de vie: accumulation de rebuts ménagers dans l'unité, défaut de le garder propre au point que les odeurs incommodent les copropriétaires voisins, infestation de vermine. Alors, que faire?

Il faut tout d'abord comprendre que le copropriétaire qui choisit de louer son unité en signant un bail avec un locataire demeure tout de même lié par les dispositions de la déclaration de copropriété visant l'immeuble, ainsi que les dispositions du Code civil du Québec applicables.

À la base, la déclaration de copropriété contiendra probablement une clause dans la partie règlement d'immeuble de celle-ci, portant sur les conditions de jouissance des parties privatives, à l'effet qu'il est tenu de «maintenir sa partie privative propre, et en bon état». De plus, la déclaration contiendra une clause que les copropriétaires doivent s'abstenir de faire quoi que ce soit qui pourrait «troubler

la jouissance des autres copropriétaires». Le respect de ces conditions incombe donc au copropriétaire du condo qui est lié par la déclaration de copropriété et ses amendements en vertu de son titre de propriété d'une fraction de l'immeuble.

Au niveau des obligations du copropriétaire envers le syndicat et les autres copropriétaires lorsqu'il choisit de ne pas habiter lui-même son unité mais plutôt de le louer à un locataire, la déclaration de copropriété contiendra habituellement une ou plusieurs clauses à l'effet qu'il est tenu de faire respecter par le locataire, le règlement d'immeuble, et à plus forte raison, les dispositions de l'acte constitutif de copropriété. Le Code civil prévoit que le règlement d'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une fraction dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat.¹ Toutefois, le copropriétaire dont le locataire ne respecte pas la déclaration de copropriété au point de rendre l'unité de condo insalubre ne peut pas éluder sa responsabilité en indiquant au syndicat de s'adresser à son locataire, car le lien de droit pre-

mier est celui entre le syndicat et le copropriétaire.

Le syndicat, informé de la condition insalubre de l'unité de condo, possiblement par les autres copropriétaires incommodés par les odeurs et de la vermine, devra aviser par écrit le copropriétaire de la situation et lui sommer dans un délai qu'il précisera, de faire le nécessaire auprès de son locataire afin de remédier à la situation. Cette démarche pourra inclure, également, le fait de demander à ce copropriétaire de faire la preuve qu'il a remis une copie du règlement d'immeuble à son locataire.

Advenant le défaut du copropriétaire à remédier à la situation, soit par le fait de refuser ou de négliger de prendre les mesures qui s'imposent, ou par une collaboration imparfaite ou de récidive de la part du locataire, le syndicat peut, après avoir avisé le locataire et le locataire, demander la résiliation du bail entre le copropriétaire et son locataire pour le motif que le défaut du locataire de respecter ses obligations cause un préjudice sérieux à un autre copropriétaire ou au syndicat.² Le copropriétaire, qui de par son refus d'agir, force le syndicat à demander la résiliation du bail pour de

tels motifs, et ce à la place du copropriétaire en sa capacité de locateur, risque de voir non seulement le bail résilié, mais d'être l'objet d'un recours en dommages de la part du syndicat, notamment pour le recouvrement des honoraires payés à ses procureurs. Le syndicat pourra également demander un dédommagement si le locataire cause un dommage aux parties privatives ou communes de l'immeuble.

Le copropriétaire qui choisit de louer son condo à un locataire a donc intérêt de s'assurer que le locataire respecte la déclaration de copropriété, ainsi qu'il use du bien avec prudence et diligence, et qu'il puisse le remettre au copropriétaire à la fin du bail dans l'état où il l'a reçu.³ Advenant le défaut du locataire de respecter ses obligations à ce niveau aux termes du bail, des dispositions du Code civil du Québec en pareille matière, ainsi que le règlement d'immeuble, le copropriétaire-locateur a intérêt d'assumer ces obligations et d'exercer les recours qui s'imposent. ☑

Pour toute question sur le présent sujet, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier.



Tél./Tel.: 514 675 1238 3880 Boul./Blvd. St-Jean
Téléco./Fax: 514 313 5404 Dollard-des-Ormeaux
www.sienaceramique.com H9G 1X1



Avantages Condo

vivre ensemble gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com info@avantagescondo.com



THE PROBLEM OF AN UNCLEAN TENANT IN A CONDO UNIT the responsibilities of the syndicate and the co-owner-landlord

As it sometimes happens in apartment buildings, a tenant who occupies a condo unit under a lease may live in unclean conditions because of his lifestyle: accumulation of domestic garbage in the unit, failure to keep

it clean to the point that the odours become offensive to the neighbours, infestation of vermin. What can be done?

It should first of all be understood that the co-owner who chooses to rent his unit by signing a lease with a tenant is still bound by the provisions

of the building's declaration of co-ownership, as well as the applicable provisions of the Civil Code of Quebec.

On a basic level, the declaration of co-ownership will probably contain a clause in the building bylaws regarding the conditions of enjoyment of the privative portions to the effect that he

is obliged "to keep his privative portion clean, and in good condition". Moreover, the declaration will usually contain a clause stipulating that the co-owner must abstain from doing anything which could "disturb the enjoyment of the premises by the other co-owners." *Continued next page*

Continued from previous page

The respect of these conditions falls on the co-owner of the condo who is bound by the declaration of co-ownership and its amendments because he is an owner in title of a fraction of the building.

On the level of the co-owner's obligations towards the syndicate and the other co-owners when he chooses not to live in his unit, but rather to rent it to a tenant, the declaration of co-ownership will usually contain one or more clauses to the effect that he is obliged to ensure that the tenant respects the building bylaws, and even more so, the provisions of the constituting act portion of the declaration of co-ownership. The Québec Civil Code stipulates that the building bylaws are enforceable on the tenant or to the occupant of a fraction as soon as a copy of the bylaws or any modifications to them is provided to him by the co-owner or, failing this, by the syndicate.¹ However, the co-owner whose tenant does not respect the declaration of co-ownership to the point of rendering condo unit unclean cannot evade his responsibility by telling the syndicate to address the matter directly with the tenant, because the legal recourse is first and foremost between the syndicate and the co-owner.

The syndicate, informed about the unhealthy condition of the condo unit,

possibly by the other co-owners inconvenienced by the odours and the vermin, should advise the co-owner about the situation in writing and call upon him within a stipulated delay, to do what is required vis à vis the tenant to correct the situation. This initiative could also include the fact of requiring the co-owner to prove that he gave a copy of the building bylaws to his tenant.

If the co-owner fails to correct the situation, either by refusing or neglecting to take the necessary measures, or if the tenant doesn't fully co-operate or re-offends, the syndicate can, after having given notice to the co-owner and the tenant, ask for the cancellation of the lease on the grounds that the failure of the tenant to respect his obligations is causing serious harm to another co-owner or to the syndicate.² The co-owner, who by his refusal to act, forces the syndicate to ask for the cancellation of the lease for such reasons, and this in the place of the co-owner, will likely not only see the lease cancelled, but be the object of a claim for damages by the syndicate, in particular to recover legal fees paid to its attorneys. The syndicate could also ask for compensation if the tenant causes damage to the privative or common portions of the building.

The co-owner who chooses to

Nouveau Produit 2012



Besoin d'un Plancher? Penser aluminium, C'est pour la vie!

1-866-588-2415

20 minutes de Montreal

BALCAN
Rampes & Escaliers

Rampes - Escaliers
Colonnes - Planchers

264 Industrielle St-Roch-de-l'Achigan, QC J0K 3H0

rent his condo to a tenant has an interest in making sure that the tenant respects the declaration of co-ownership, and that he uses the property with prudence and diligence, and that returns it to the co-owner at the end of the lease in the state in which he received it.³ When the tenant fails to respect his obligations under the terms of the lease, of the provisions

of the Civil Code of Quebec, as well as the building bylaws, the co-owner must ensure that they do, and if required make use of the necessary recourses. ☑

For any question about this subject, do not hesitate to communicate with our team of lawyers specialized in real-estate law.




Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

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

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

Continued from page 2

THE COURT OF QUEBEC AGREES WITH THE RENTAL BOARD WHICH REFUSED TO REPEAL A CASE OF NON-PAYMENT OF RENT

By not paying his rent for three (3) consecutive months the tenant exposed himself to the consequences by which he was confronted on the day of the hearing at the Court of Quebec.

The judge concludes that the tenant admitted not having paid his rent for the months in question. The Régie du logement was quite right to accommodate the request of the lessor for non-payment for which the tenant was seized.

According to the judgement of the Court of Quebec¹, the decision rendered by the director does not show any obvious weakness and does not raise a question which deserves to be submitted in appeal to the Court of Quebec, within the meaning of the

first subparagraph of article 91 of the Act respecting the Régie du logement which envisages the possibility of appeal, in the following terms:

"91. An appeal lies, on leave of a judge of the Court of Quebec, from decisions of the Régie du logement when the matter at issue is one which ought to be submitted to the Court of Quebec."

The Court also notes that in his decision the director refers to article 1883 of the Civil code of Quebec by specifying that "the lease however is not cancelled if the rent due, the interests and the expenses are paid before judgement." The tenant had this possibility and he has not taken advantage of it. For these reasons, the Court rejects the request for permission to appeal. ☑

¹ *Court of Quebec. 500-80-0221188-123, on June 5, 2012. Judge Jacques Paquet, J.C.Q.*



Me Reed

Suite de la page couverture

CLIMATISEUR: COMMENT GÉRER LES INSTALLATIONS DE FORTUNE

2) Vérifier que l'écoulement de l'eau s'effectue correctement vers l'extérieur et qu'elle ne s'infiltré pas dans les cadrages ou dans le revêtement intérieur ou extérieur. 3) Vérifier le niveau de bruit de l'appareil afin que les autres locataires ne soient pas dérangés par celui-ci. 4) Vérifier à votre municipalité s'il est possible d'installer un climatiseur en façade et finalement 5) Vérifier que le système électrique est en mesure de supporter la charge du climatiseur du locataire.

Si l'une des conditions n'est pas remplie, informer le locataire qu'il devra modifier son installation ou carrément utiliser un autre climatiseur dans le cas où le climatiseur est trop bruyant, que son appareil est défectueux, que l'installation est interdite

par la municipalité ou que le système électrique ne peut le supporter.

Proposez-lui votre aide pour s'assurer que l'installation soit conforme ou suggérez-lui un professionnel pour l'installation. L'installation par un professionnel peut même faire partie des conditions du bail pour l'utilisation de ce type d'appareil.

Vous pouvez aussi inscrire au bail, quel type de matériau peut être utilisé pour obstruer le reste de la fenêtre (un « plexiglass » sur mesure par exemple). Cela évitera les installations laides en planche de bois ou autre matériau peu esthétique.

Souvenez-vous que ce n'est pas à vous à adapter vos installations aux appareils du locataire mais bien l'inverse.

Si le locataire refuse de coopérer et que le ou les problèmes persistent, à ce moment-là, il sera totalement justifié de lui demander de retirer son climatiseur. Envoyez-lui un écrit en lui donnant un délai pour l'enlever et poursuivez vos démarches à la Régie du logement si le locataire s'obstine.

S'il est bien installé, il n'y a aucune raison que le locataire n'améliore pas sa qualité de vie pendant les chaudes journées d'été en utilisant un climatiseur.

Pour le bien de votre immeuble et de vos locataires, cette vérification devrait être faite à chaque année.

Bonne saison estivale! ☑

AIR-CONDITIONERS: HOW TO MANAGE MAKESHIFT INSTALLATIONS

With global warming the use of air-conditioners is likely to become soon the standard and even a necessary one just like the heating system in winter.

But very often the tenants act as fitters themselves and put together an often approximate installation which is not very aesthetic or functional with the risk of damaging your building.

Initially, the landlord should, at the beginning, consider stipulating in the lease if the installation of an air-conditioner is allowed or not. Stipulating nothing accentuates ambiguity. Indeed, as long as the tenant does not make a hole or does not modify the housing, nothing in the lease or the law prohibits the installation of an air-conditioner in the window contrary to a permanent mural air-conditioner which necessarily implies making holes in the walls, and that is forbidden without your assent.

Therefore, if your tenant installs an air-conditioner in the window without your knowledge, before making the decision to wage war against him to prohibit this to him and have him lose a certain quality of life, we suggest that you make the few following

verifications to assure yourself of the conformity of his installation:

1) Be sure that the air-conditioner is solidly installed to prevent it from falling on the passers-by or from damaging the building;

2) Check if the water run-off is carried out correctly towards the outside and that it does not infiltrate in the framings or in the internal or external lining.

3) Verify the level of noise of the appliance so that the other tenants are not disturbed by it.

4) Check with your municipality if it is possible to install an air-conditioner in the wall

and finally 5) Verify if the electric system is able to support the energy needs of the air-conditioner of the tenant.

If one of the conditions is not fulfilled you should tell the tenant that he will have to modify his installation or use another air-conditioner altogether in the case that the air-conditioner would be too noisy, or when his appliance would be defective, that the installation is prohibited by the municipality or that the electric system cannot support it.

Continued next page

Continued from previous page

Offer your assistance to him to make sure that the installation is in conformity or suggest a professional to him for the installation. The installation by a professional can even be one of the conditions of the lease for the use of this type of appliance.

You can also stipulate in the lease which type of material can be used to block the remainder of the window (custom-made "plexiglass" for instance). That will avoid ugly installations in wooden boards or other not very aesthetic materials.

Remember that it is not up to you to adapt your installations to the appliances of the tenant but just the opposite.

If the tenant refuses to cooperate and if the problem(s) persist, then it will be completely justified to ask him to withdraw his air-conditioner. Send him a written notice giving him time to remove it and continue your steps at the Rental Board should the tenant be stubborn.

If it is well-installed there is no reason why the tenant should not improve his quality of life during the hot summer days by using an air-conditioner.

For the good of your building and your tenants, this verification should be made every year.

Enjoy the summer season! ☑

POUR ÉVITER UNE CHICANE DE CLÔTURE



Si vous songez à aménager une clôture entre votre immeuble et vos voisins pour préserver le bien-être de vos locataires, sachez que si vous l'installez entièrement de votre côté de la ligne séparatrice, la clôture vous appartient et vous en êtes l'unique propriétaire. Vous devez donc en assumer entièrement les coûts et l'entretien. Vous devez toutefois la construire tout en respectant la réglementation de votre municipalité en ce qui a trait à l'aménagement d'une clôture.

Par contre, si la clôture est érigée sur la ligne séparatrice, vous et votre voisin en êtes propriétaires à parts égales. Vous devrez partager les frais d'installation et d'entretien.

Il vous faudra discuter avec lui du type de clôture que vous songez à

installer. Vous devez aussi tenir compte des normes déterminées par chaque municipalité qui prévoient la hauteur minimale et maximale et le type de matériau choisi. Il serait sage d'avoir une entente écrite sur la nature de cette clôture, de sa couleur et des matériaux qui la composent pour éviter toute ambiguïté.

Vous ne pouvez forcer votre voisin à payer après coup la moitié des frais d'une clôture érigée sans son consentement. Il faut d'abord s'entendre avec lui si vous voulez par la suite lui réclamer la moitié des frais de construction.

Si votre voisin refuse le partage des coûts, vous pouvez toujours vous adresser à la Cour pour obtenir une

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

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

450 966-6166

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

ESTIMATION GRATUITE!

info@couvertureslachenaie.com

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

RABAIS VACANCES.COM
www.rabaisvacances.com
Tél.: 450 646 - 2508
Sans frais: 1 866 646 2508

*Applicable à l'achat d'un forfait formule tout inclus pour 2 personnes. Un rabais par achat. Vous devez réserver sur le site web: www.rabaisvacances.com/apq

décision qui vous permettra d'ériger une clôture sur la ligne séparatrice et qui lui ordonnera d'en payer sa part.

Avant d'en arriver là, il vous faudra avoir envoyé à votre voisin une mise en demeure dans laquelle vous le sommeriez de collaborer à la construction de la clôture.

Mais avant d'entreprendre une procédure incertaine et coûteuse en frais juridiques, il serait plus sage de poursuivre le dialogue avec votre voisin et ainsi éviter une « chicane de clôture ». ☑

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



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Samedi 29 septembre 2012
Palais des congrès de Montréal

Places limitées :
faites vite!



Salon investissement immobilier du Québec 2012



Conférencier vedette à l'heure du dîner
Donald Trump Jr., Executive Vice-President, The Trump Organization



Carlos Leitao

Économiste en chef
chez Valeurs mobilières
Banque Laurentienne



Martin Provencher

Auteur et investisseur
à succès



Shant Epremian

Courtier immobilier
en Floride



Sylvie Gagné

Directrice
développement
des affaires
Desjardins Bank



Carl Simard

Gestionnaire de
portefeuille et président
de MEDICI

Le Salon de l'investissement immobilier 2012 est le rendez-vous incontournable de tous les passionnés, intéressés et curieux de la scène de l'investissement immobilier au Québec.

La journée est organisée de manière à vous permettre d'apprendre sur une série de sujets qui permettent d'avoir du succès avec l'immobilier. De plus, le déroulement de la journée vous permettra de poser des questions, rencontrer des gens qui sont actifs dans le domaine ou qui veulent l'être, et rencontrer des fournisseurs de produits et services dédiés au secteur de l'investissement immobilier.

Pour connaître les sujets des 15 conférenciers
et pour vous inscrire:

www.siiq2012.com

Présenté par:



Partenaire:



LE THERMOSTAT ÉLECTRONIQUE

- CONFORT POUR VOS LOCATAIRES
- VALEUR AJOUTÉE POUR VOS LOGEMENTS

10\$

l'unité installée *



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

Un maître électricien se chargera de l'installation.

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



Hydro Québec

DESTINATION
DESIGN



Panneaux + Base = 599\$

Douche OWS-614

* Rabais sur présentation de la carte APQ ou le code: DESTINATION DOUCHE

DESTINATION DESIGN

2800, rue Etienne-Lenoir,
Laval, Autoroute 13 S,
entre 440 et Dagenais

T. 450-624-5959
destinationdesign.com

Profitez de l'entente privilège!

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

Faites comme plusieurs membres
de l'APQ et profitez du
RABAIS qui vous est offert.
Composez le **514 493-2900**
pour plus de renseignements.

Confort chez-soi.
JOSEPH ÉLIE



Division de : Groupe Énergie BDL inc.



7400, boul. Les Galeries-d'Anjou, bureau 300, Montréal, Qc H1M 3M2
Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2957
Courriel: info@josephelie.com www.josephelie.com

CATÉGORIES

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

1 ACRYLIQUE

Acrylique M.L. inc
Président Michel Lagacé
Tél.: (514) 716 - 3769
Fax: (450) 326 - 3102
www.dispro.com
lagace-m@videotron.ca

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

2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Le Groupe Justin Design Inc
Aménagement paysager
Tél.: (514) 354-6555
legroupejustindesign@bellnet.ca

- Pave-uni
- Asphalte
- Excavation
- R.B.Q. 5609-3966-01
- Membre APCHQ

3 ANNONCES DE LOCATION

Recherche de logement.com
www.recherchedelogement.com

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

Wifi Studio Media Inc
Marcel Dupont Tél.:514-963-9999
www.logisquebec.com www.aubaine.ca

- Acheter, vendre, louer en toute simplicité.
- Forfait spécial pour les gestionnaires immeubles.
- Fabrication de site web, seo, imprimerie.
- Consultants marketing et Ligne tracking www.tel-stat.com
- Le plus gros site de location du Québec www.logisquebec.com
- Rabais au membre APQ.

4 APPAREILS MÉNAGERS

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

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

5 ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix
5500 rue Chapleau Montréal, Qc
Tél.: (514) 522-5562
www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com

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

6 ASCENSEURS

Ascenseurs Actuels
Tél.: (450) 464-9093
Cell.: (514) 953-5369
ascactuel@videotron.ca

- Service d'entretien
- Rénovation
- Construction
- 25 ans d'expérience
- 1 mois d'entretien gratuit

7 ASSURANCES

Assurances Courtiers Multi Plus Inc.
514-376-0313 514-376-0957
cmp@courtiersmultiplus.com

Courtiers d'ass. spécialisés immeubles:
Yanick Lyons, Montréal & Rive-Sud;
Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal;
Benoit Després, Rive-Sud & Montréal

- Assurances immeubles à revenus et pour Syndicats de condos (TOUS)
- Programme imm. à fusibles ou disjoncteurs
*Avantages pour les membres APQ

AssurExperts Pierre Auchu inc.

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

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

La Personnelle

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

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

8 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.

9 BAIGNOIRES

Baignoires Majestic enr.
Robert Nadon -
technicien-propriétaire
Tél.: 514-386-3824
www.baignoiresmajestic.com

- Depuis 1989 plus de 8 000 bains émailés
- Émaillage à domicile
- Estimation gratuite par téléphone
- Travail garanti
- 10% d'escompte pour membres APQ

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

Éco-Bain
info@eco-bain.ca. www.eco-bain.ca
514 ECO-BAIN 514 326-2246

- Réparation fondation - fissures
- Mini-excavation
- Drain français
- Démolition béton

- Réémailage de baignoires, lavabos, céramique; résidentiel et commercial.
- Nos produits de qualité supérieur ont une faible odeur, procure un fini lisse et lustré.
- 5 ans de garantie; temps de séchage - 24h.
- Nos clients: les gestion immobilières, propriétaires, agents d'immeubles, les écoles, hôpitaux, résidences, hôtels.

JJ Refinition
Tél.: 514-651-2877
jjrefinishing@gmail.com
www.jjrefinition.ca

JJ refinition peut ré-émailler votre baignoire, céramiques, lavabos, comptoirs en quelques heures et peut être utilisé 24h plus tard. Tous nos travaux sont garantis pour 5 ans. Nous sommes le 1er choix des hôtels et compagnies immobilières. Références disponibles.

10 BALCON (rampes et escaliers)

Jules Gagné Métal inc.
Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com

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

Patio et Balcon
Alain Savaria
450-655-1156
revetementpvc.com

- Spécialité depuis plus de 10 ans
- Membrane de pvc (résistant, imperméable et esthétique)
- Balcons jusqu'à 60 pi de long sans joint
- Colonnes, rampes et escaliers en aluminium
- Marches et balcons de fibre de verre



11 BÉTON

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

- Réparation fondation - fissures
- Mini-excavation
- Drain français
- Démolition béton

- Aménagement paysager
- Ouvrage de béton
- Décontamination pyrite

Soconex
Tél.: (514) 385-0900
Sans frais: 1-877-Soconex
info@soconex.ca www.soconex.ca

- Travaux majeurs de réparation de béton
- Stationnement intérieur en béton
- Parement extérieur en béton
- Balcon en béton
- Expertise et inspection de structure en béton

12 BUANDERIE

Phelps Buanderie Intelligente
Tél.: (514) 766-4666
Mario Edison Alvarez
mario@phelps.ca
www.phelpsundry.ca

- Solutions de Buanderie pour les multilogements.

13 CÉRAMIQUE

Siena Céramique
514-675-1238
3880 Blvd St-Jean, Dollard-des-Ormeaux

- Vaste choix de porcelaine, de pierre naturelle, qualité inégalée de produits
- Prix compétitifs, service exceptionnel et personnalisé, équipe compétente
- Meilleurs produits parmi les dernières tendances, marché résidentiel et commercial
- Salle de montre originale, et novatrice
- Notre objectif: satisfaction de la clientèle!

14 CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Gaz Express
514-220-1818

- Spécialité bouilloire au gaz
- Multi-logement
- Résidentiel

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

15 COMPTABILITÉ

Hussein Moussa
Service de comptabilité
Tél: 514-899-0499
info@princedorient.com

- États financiers mensuels/annuels
- Préparation de paie
- Rapport CSST
- Rapport CCQ (construction)
- Remise gouvernementale (TPS, TVQ)
- Conciliation bancaire
- Sommaire Relevé 1

16 CONDUIT DE SÈCHEUSE

Perfectair inc.
Mathieu Pilon
Tel: (514) 512-7399
mpilon@nettoyageperfectair.com

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

17 CONSTRUCTION RÉNOVATION

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

- Rénovation générale, résidentielle, commerciale
- Nettoyage après le sinistre (feu, eau)
- Plafonds suspendu insonorisant, salle de bain, plancher, balcon, rampe, gypse, joint
- Service de démolition intérieur, extérieur.

Construction 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

Construction Seni inc.
Entrepreneur général
514-863-5722
450-759-0263

- Constructions Neuves
- Rénovation Résidentiel et commercial
- Balcons en fibre de verre et en planche
- Rénovation après sinistre
- Cuisine et salle de bain

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

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

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

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

18 COURTIER IMMOBILIERS

Adam Spisak
Courtier immobilier agréé
Sylvia Smolinska
Courtier immobilier
Groupe Sutton-Performer Inc.
Cell.: (514) 730-8800
aspisak@sutton.com

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

- Maisons unifamiliales et condos

Immeubles Stuart
Agence immobilière
Bentley Taylor Sylvia Alai
514 867-2368 514 808-8419
bentleytaylor@live.ca
sylviaalai@videotron.ca

- Français, Anglais, Italien, Allemand, Iranien
- Résidentiel, commercial
- Plex

Immobilier Baron
Agence immobilière
Mikael Kurkdjian
Courtier immobilier agréé
mkurkdjian@baronrealty.ca
www.immobilierebaron.ca
Bureau: (514) 932-9000
Cell.: (514) 945-7881

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

19 COUVREURS

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

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

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

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

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

Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011

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

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
www.toiturespme.com
pascalhogue@toiturespme.com

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

20 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

21 DÉMÉNAGEMENT

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

- Déménagements résidentiels
- Commercial
- Personnes âgées

22 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

23 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

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

- Dépistage et solvabilité
- Filature (CSST ou autres)

- Enquêtes, pré-emploi/pré-location
- Investigation informatique
- Caméras et système contrôle d'accès
10% rabais aux membres APQ

24 DRAINAGE**Drainage Québécois**

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- Municipal

25 ÉLECTRICITÉ**Akom Électrique**

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

Landreville Électrique inc.

Tél.: 514-376-4058

Fax: 514-376-7861

patrick@landreville.ca

www.landreville.ca

- Résidentiel et commercial
- Thermographie infrarouge
- Service 24 heures

*Nous desservons le grand Montréal***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!**

26 ÉVALUATEURS**Évaluation Groupe Batimmo**

Farid Hajji, É.A ou Dardy

Jean-Jacques, Technicien

(514) 508-0585 (514) 909-9136

batimmo@batimmo.ca

www.batimmo.ca

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

Évaluation Immobilière

Michel Brassard Évaluateur Agréé

Tél.: (450) 966-6284

(450) 966-9148

michelbrassard2000@hotmail.com

- Secteur Rive Nord, Laurentides,

Lanaudière

- Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

Les Services Aarcon Inc.

Stephen McCavour, propriétaire

Tel: (514) 620-4278

aarcon.stephen@gmail.com

www.servicesaarcon.com

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

27 EXTERMINATEUR**ABC Gestion Parasitaire**

3701 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél.: (514) 737-4615

Fax: (514) 737-7475

abc.alex@bellnet.ca

www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Extermination Platinium

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

Extermination Gagné Inc.

9434, boul. pie IX, Montréal

Tél.: (514) 322-8988

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

*C'est notre spécialité!***Total Extermination**

Pascal Rock

Tél.: (514) 250-9644

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

28 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

29 GESTION D'APPELS**Suivre Mes Appels.com**

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

30 GESTION IMMOBILIÈRE**Attaché****Gestion Immobilière Inc (GIA)**

Cel. 514.755.0624

gia.qc@bell.net

- Tranquillité & rendement assurés
- Gestion plex & multirésidentielle depuis 1992.

- Court/long terme, régions Montréal,

Ottawa et Sudbury Ont

*Une gestion de haut niveau!***Avantages Condo**

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

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

Barazin**Gestion Immobilière**

Tél: 514-328-4795 poste 260

info@barazin.ca

www.barazin.ca

- Le spécialiste des immeubles de 10 à 25 logements
- Services flexibles répondant aux besoins des propriétaires
- Services comptables également offerts
- Gestion de copropriétés

Gestion Immobilière et Service Associés

Geoffrey Darwent Tél.: (514) 233-

1300

gd.darwent@gmail.com

www.condocare-services.com

- Gestion immobilière depuis 1995

- Service de construction - Entretien

- Démolition - Restauration

- Rénovation - Réparation

- Paysagiste - Jardinage

Gestion Immobilière M.L. inc.

Martin Lachance

Tél.: 514-439-9818

Cell.: 514-567-5005

Fax: 514-325-8034

immobilierm@live.ca

- Service complet de location: la publicité, les téléphones, les visites, l'évaluation des locataires potentiels, les papiers, la réception du 1^{er} mois de loyer.
- Une banque de locataires pré-qualifiés.

Le Millesoudier

Maria Antunes

Tél.: (514) 618-1806

lemillesoudier@gmail.com

- Service complet "clé en main"

- Service "à la carte" selon vos besoins

- Service à court et long terme

*Appelez-moi aujourd'hui pour une soumission gratuite. Il me fera plaisir de vous rencontrer à votre domicile pour discuter de la nature et de l'étendu de vos besoins.***31 GOUTTIÈRE****Solutionstoit.com**

Paul Bérubé

514-876-8848

- Bardeaux, élastomère
- Soprema, TPO
- Soffites/fascia
- Gouttières de tout genre
- Revêtement extérieur

32 HUISSIERS DE JUSTICE**Darveau & Associé****Huissiers de justice s.e.n.c.**

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil,

J4K 3R5

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuisiers@bellnet.ca

- Nous sommes là pour vous servir
- Signification de tous documents
- Exécution de vos jugements
- Prise de constat d'état des lieux

Philippe & Associés

Huissiers de justice

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

philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne,

Longueuil, et offrons un service de réparation à travers la province

- Service 24 heures, 7 jours par semaine

- Régie du logement, petites créances, vente, encaissement, saisie, constat

33 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

34 INFORMATIQUE**Hopem inc.**

Montréal: (514) 493-9288

Québec: (418) 658-0759

Sans frais: 1-800-363-9049

info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

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

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

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

- Correctif de bâtiments en isolation et insonorisation

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

Sonar consultants en acoustique

Montréal: 514-944-4808

info@sonaracoustique.com

www.sonaracoustique.com

- Conseils pour l'insonorisation.
- Mesures d'isolation des cloisons et des planchers.
- Résidentiel, commercial, institutionnel.

36 INSPECTEURS BÂTIMENT**AB Multi-Inspections Inc.**

Alain Beaulieu

Inspecteur/Expert en bâtiment

Tél.: (450) 905-2020

Sans frais: 1-855-905-2020

www.multi-inspections.com

abmulti-inspections@videotron.ca

- Pré-achat/Pré-vente
- Inspection intérieur/extérieur: des fondations, toiture, isolation et ventilation, électricité, plomberie, chauffage, portes et fenêtres.

Action Inspection

(514) 990-6329 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.ciebg.com

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

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

Tél.: (450) 922-0413

Cell.: (514) 984-9024

bruno-charost@videotron.ca

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

38 MAÇONNERIE**Britek Restauration**

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

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

Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras

Téléphone: (514) 963-2435

b.c.masonry@live.ca

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

Métho-Brique Inc.

Tél.: (450) 963-9145

methobrique@hotmail.ca

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tél.: (450) 652-3466

www.stmaconnerie.com

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

39 NETTOYAGE ET ENTRETIEN**Entretien Mtl**

Jean-François Dupont, Directeur

Tél.: (514) 966-3819

Cell.: (514) 835-6570

entretienmtl@gmail.com

www.entretienmtl.ca

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

Maintenance Bonn-Air A 1 Ventilation Enr.

Gilles Lesage

(450) 431-3501, (514) 823-4237

bonn-air@videotron.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"***SLB Entretien Ménager Inc**

Tél.: (514) 953-0289

angedardien19@hotmail.com

- Résidentiel, commercial, condo

- Lavage de vitre,tapis, bureau

- Cirage,décapage

40 PEINTURE**Bétonel**



Me Kostopoulos

Un mineur peut conclure un bail pour satisfaire ses besoins ordinaires et usuels

A minor can conclude a lease to satisfy his ordinary and usual needs

Dans une récente décision de la Régie du Logement¹, le locateur demande la résiliation

du bail et l'expulsion des locataires, le recouvrement du loyer (1 430 \$) ainsi que le loyer dû au moment de l'audience et des dommages-intérêts au montant de 766,60\$, plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel.

Il s'agit d'un bail du 7 novembre 2009 au 30 juin 2010 au loyer mensuel de 715\$, payable le premier jour de chaque mois. La preuve démontre que les locataires ont habité le logement sur une période de deux mois et doivent 1 430 \$, soit le loyer des mois de janvier et février 2010, plus 18 \$ représentant les frais de signification prévus au Règlement.

Le locateur se plaint de l'état du logement au départ des locataires. En particulier, on note que des graffitis ont été peints sur les murs rendant nécessaire la peinture du logement pour masquer des dessins jugés de mauvais goût.

Le locateur réclame des frais de 766 \$ à cette fin. La locataire s'oppose à assumer la réclamation car elle était mineure au moment de la conclusion du bail. Elle reconnaît travailler à temps partiel et cohabiter avec deux autres personnes pour le partage des frais.

Quant à l'argument de la locataire, Mme Élodie Audet-Gluck, le Tribunal s'est déjà penché sur cette question dans l'affaire Bessette c. Boutin²:

«Or, l'article 157 du Code civil du

Québec édicte qu'un mineur peut, compte tenu de son âge et de son discernement, contracter seul pour satisfaire ses besoins ordinaires et usuels. À cela, les dispositions de l'article 220 de ce même Code stipulent à son premier alinéa que le mineur gère le produit de son travail et les allocations qui lui sont versées pour combler ses besoins ordinaires et usuels.

Le juge Baudouin interprète l'article 157 du Code civil comme conférant dans les conditions énoncées une pleine capacité aux mineurs. L'honorable juge Baudouin s'exprime ainsi:

«Dans d'autres cas, indépendamment d'un seuil d'âge arbitrairement fixé, le législateur considère le mineur comme majeur et lui confère une pleine capacité, ce qui ne l'autorise donc plus à demander l'annulation du contrat qu'il a conclu ou la réduction de ses obligations, en dehors des cas où un majeur pourrait aussi le faire. Il en est ainsi des actes relatifs à son emploi et à l'exercice de sa profession (art. 156 C.c.), des conventions qu'il passe pour satisfaire ses besoins ordinaires et usuels (art. 157 C.c.), pour gérer les produits de son travail et les allocations versées pour combler ceux-ci (art. 220 C.c.), de son droit à faire opposition au mariage (art. 372 C.c.).»

Le tribunal estime que l'article 157 du Code civil considère le mineur comme un majeur ayant la pleine capacité de transiger seul pour satisfaire ses besoins ordinaires et usuels. Le mineur, eu égard à son âge et à son discernement, peut donc conclure un contrat pour s'assurer un gîte tout comme il le peut pour se nourrir, se vêtir, faire des études ou se procurer un emploi.

Par conséquent, le Tribunal rejette l'objection quant à la non-responsabilité de la locataire et condamne les locataires à payer au locateur la somme de 2 196,60 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 3 octobre 2011, plus les frais judiciaires de 84\$. ☑

Poulin-Dunn, Jean-Savard et Audet-Gluck, 37 100204 010 G, 15 novembre 2011, Me Anne Morin, juge administratif
2) Bessette c. Boutin, 26-070301-001G, Régie du logement, Sherbrooke, le 1er novembre 2007, Me Anne Morin, juge administratif.

In a recent decision from the Régie du Logement¹ the lessor requests the cancellation of the lease and the expulsion of the tenants, the recovery of the rent (1 430 \$) as well as the rent due at the time of the hearing and the damages to the amount of 766,60 \$, plus the provisional execution of the decision in spite of the appeal.

It concerns a lease from November 7, 2009 to June 30, 2010 at a monthly rent of 715 \$, payable on the first day of each month. The proof shows that the tenants lived in the housing for a

period of two months and owe 1.430 \$, that is to say the rent of February 2010 and January, plus 18 \$ for the costs of service envisaged in the Regulations.

The lessor complains about the state of the housing at the departure of the tenants. In particular, it is noted that graffiti were painted on the walls making it necessary to repaint the housing to cover the drawings considered to be of bad taste.

The lessor claims expenses of 766 \$ for this purpose. The tenant is opposed to this claim because she was a minor at the time of the signing of the lease. She admits working part-time and cohabiting with two other people for the division of the expenses.

As for the argumentation of the tenant, Mrs. Élodie Audet-Gluck, the Court already considered this question in the case Bessette vs. Boutin²:

Continued page 19

Immobilier à logements

suite **primmo** RÉSIDENTIEL

Un puissant outil de gestion immobilière

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

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

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

HOPEM
www.hopem.com

1) Abdel-Adim Najem c.

BÉTONEL^{MD} Dulux

Offre spéciale

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

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

35%

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

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

Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!

www.betonel.com

Via Capitale Banque Est COOP

viacapitale

Déjà 25 ans

Claire-Hélène Gosselin

Cell.: 514.704.8904 • clairegosselin@yahoo.ca

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

QSC

Suite de la page 5

UNE SUITE AU PROJET DE LOI 122: des normes de sécurité qui coûtent cher

Ainsi, un registre doit être conservé sur les lieux de l'immeuble, contenant certaines informations précises pour fins de consultation par la Régie du bâtiment, tels que les coordonnées du propriétaire, les plans pour les travaux de construction des façades, les renseignements techniques et descriptions relatifs aux modifications et réparations. Également, devraient s'y retrouver une description des réparations répétées pour régler un même problème ainsi que les rapports de vérification des façades.

Au niveau de l'inspection, tous les 5 ans, un rapport de vérification provenant d'un ingénieur ou d'un architecte indiquant que les façades du bâtiment ne présentent aucune condition dangereuse est exigé. Les propriétaires pourront alors bénéficier de certaines recommandations visant à éviter le développement de conditions dangereuses. Le premier rapport doit être effectué au plus tard le jour du 10e anniversaire de la date de construction de l'immeuble. Pour les immeubles de plus de 10 ans au jour de l'entrée en vigueur du règlement, un échéancier est prévu selon l'âge du bâtiment.

Ce qui est entendu par une condition dangereuse est décrit dans le règlement comme étant lorsqu'un élément de l'une de ses façades pourrait se détacher du bâtiment ou s'effondrer de façon imminente.

Si une de ces conditions dangereuses est détectée, des mesures d'urgence pour assurer la sécurité des occupants et du public doivent être mises en place et la Régie du bâtiment avisée. Le professionnel devra alors rédiger dans les 30 jours une description des travaux correctifs à élaborer ainsi qu'un échéancier à faire approuver par la Régie. Une confirmation de la fin de la situation dangereuse à la fin des travaux nécessaires sera finalement essentielle.

Parcs de stationnement

Les exigences quant à l'entretien des parcs de stationnement souterrains ou aériens avec dalle en béton et

dont une surface de roulement ne repose pas sur le sol, sont similaires aux exigences existantes pour les façades, quant au registre qui doit être tenu ainsi qu'aux mesures qui doivent être prises suite à la détection d'une condition dite dangereuse.

Par contre, on ajoute une vérification annuelle de la part du propriétaire, laquelle fera l'objet d'une fiche de vérification, en plus de la vérification approfondie aux 5 ans par un ingénieur, mais également suite à tout événement qui pourrait avoir une incidence sur sa structure. Également, le premier rapport de vérification doit être fait entre les 12 et 18 mois qui suivent la fin de sa construction. Pour les parcs de stationnement de plus d'un an au moment de l'entrée en vigueur du règlement, un échéancier est prévu pour les inspections selon l'âge de la construction.

IMMEUBLES À CONDOS

Il s'infère de l'exclusion exprès des bâtiments résidentiels de moins de 9 logements de l'application du règlement, qu'un immeuble ayant des logements est considéré comme étant à l'usage du public, servant à abriter ou recevoir des personnes. Il nous est permis de croire, sans plus de spécifications, qu'un immeuble à condos est alors assujéti à la loi et la réglementation en découlant, étant un bâtiment résidentiel, à la condition qu'il ait plus de 2 étages, ou plus de 8 logements.

Quelle que soit l'envergure du bâtiment détenu en copropriété, il est conseillé de maintenir des pratiques strictes en matière d'entretien du bâtiment, notamment dû aux devoirs du conseil d'administration du syndicat de copropriété et pour conserver l'investissement collectif. Les immeubles détenus en copropriété divise qui n'ont pas un poste au fonds de prévoyance pour un programme d'inspection et la planification de travaux majeurs auront à y songer. Il serait intéressant d'harmoniser ces mesures d'entretien avec les règles encadrant la copropriété divise qui devraient s'actualiser éventuellement dans le Code civil du Québec. Ainsi, le carnet d'entretien qui est une habitude de gestion dans certaines copropriétés, pourra deve-

nir un outil fort utile dans la plupart des cas, même lorsque les immeubles ne sont pas détenus en copropriété divise.

NOS RECOMMANDATIONS

Nous encourageons le gouvernement dans sa politique entourant l'entretien des bâtiments pour une sécurité accrue. Toutefois, nous avons présenté, durant la période de consultation du projet de règlement, nos commentaires à certains égards.

À la lecture des rapports de cor-

ner résultant des accidents plus haut détaillés, on constate que les défauts semblent provenir en partie de l'étape de la construction dans les deux cas. Étant construits dans les mêmes années, leur construction à cette époque n'était pas soumise au Code national du bâtiment ou au Code de construction que nous connaissons aujourd'hui. Vu l'évolution des normes, nous proposons à la Ministre la possibilité de considérer, dans le cas d'immeubles plus récents ayant été soumis à des normes de construction plus serrées, d'autres intervalles d'inspection, plus longs au départ, mais qui pourraient être raccourcis proportionnellement à l'augmentation de l'âge du bâtiment.

Également, il semble plutôt rare que les ingénieurs aient l'entière surveillance des travaux de construction. Également, nous croyons que la rédaction d'un rapport final de l'ingénieur ayant surveillé les travaux et répondant aux mêmes exigences que celles d'une vérification approfondie pourrait contribuer à l'augmentation de la qualité de nos immeubles dès le départ. Bien que la présence de l'ingénieur ou de l'architecte sur les chantiers augmenterait le coût des travaux, cette dépense en vaudrait-elle le coût pour s'assurer d'un immeuble de qua-

lité, si cela permettait d'espacer les délais d'inspection subséquents?

Ensuite, nous apprécierions une politique cohérente pour aider les propriétaires d'immeubles locatifs, plus spécifiquement, à assumer les coûts reliés à de telles inspections. Il s'agit d'un fardeau financier additionnel, qui n'augmentera généralement pas la valeur des immeubles, ne s'agissant pas d'améliorations locatives. Nous croyons que les propriétaires devraient être en mesure de tenir compte de ces coûts dans le calcul du coût des loyers.

Notons d'autre part qu'il peut être préférable d'investir à certaines périodes déterminées pour avoir un immeuble en ordre et sécuritaire que de subir des tragédies qui peuvent au final coûter cher à plusieurs niveaux aux propriétaires et gestionnaires d'immeubles. Espérons tout de même que le gouvernement comprendra l'ampleur des dépenses que les propriétaires ont à assumer et prendront les mesures qui s'imposent pour éviter de mettre en péril le parc locatif québécois et pourra tenir compte de la situation particulière des immeubles détenus en copropriété divise. ☑

Courtiers Multi Plus inc.
Cabinet en assurance de dommages et de personnes

ASSURANCES

- 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

groupe MIRO 50 ANS
Le multiservice après sinistre inc.

Urgence 24/7
Dégât d'eau, feu, etc.
Nettoyage bâtiment
Nettoyage vêtements
Entreposage
Construction
Services spécialisés

R.B.Q. : 8262-9981-05

groupemiro.com 450.468.2033 1.800.267.2033

Continued from page 16

A minor can conclude a lease to satisfy his ordinary and usual needs

"However, article 157 of the Civil code of Quebec states that a minor can, taking into account his/her age and his/her judgement, sign a contract alone to satisfy his/her ordinary and usual needs. For that, the provisions of article 220 of this same Code stipulate in its first subparagraph that the minor manages the product of his work and the allowances which are paid to him to fulfill his ordinary and usual needs.

Judge Baudouin interprets article 157 of the Civil code as conferring, under the conditions mentioned, a full capacity to minors. The Honourable Judge Baudouin expresses himself as follows:


"In other cases, independently of a threshold of arbitrarily fixed age, the legislator regards the minor as major and confers a full capacity to him, which does thus not authorize him anymore to request the cancellation of the contract that he concluded or the reduction of his obligations, apart from the cases where a major could also do it. The same applies to acts relating to his employment and the exercise of his profession (art. 156 D.C.), of conventions which he agrees to, to satisfy his ordinary and usual needs (art. 157 D.C.), to manage the products

of his work and the allowances paid to satisfy these (art. 220 D.C.), of his right to make opposition to marriage (art. 372 D.C.)."

The Court thinks that article 157 of the Civil code considers the minor as a major having the full capacity to enter agreements alone to satisfy his ordinary and usual needs. The minor, considering his age and his judgement, can thus conclude a contract to secure a lodging just like he can do this to nourish and dress himself, to go to school or to get an employment.


Consequently, the Court rejects the objection concerning the non-responsibility of the tenant and condemns the tenants to pay to the lessor the sum of 2 196,60 \$, plus the interests at the statutory rate and the additional allowance envisaged in article 1619 C.c.Q., from October 3, 2011, plus the legal expenses of 84 \$. ☑

1 Abdel-Adim Najem vs. Poulin-Dunn, Jean-Savard and Audet-Gluck, 37 100204 010 G, November 15, 2011, Me Anne Morin, administrative judge
2 Bessette vs. Boutin, 26-070301-001G, Régie du logement, Sherbrooke, on November 1, 2007, Me Anne Morin, administrative judge.



L'APQ vous propose de qualifier votre immeuble c'est à dire mettre de l'avant le soin que vous apportez à vos logements mais aussi aux relations avec vos locataires.

La jouissance paisible des lieux, l'entretien et les relations dans l'immeuble sont d'autant plus d'éléments pris en compte lors du choix de son futur logement.




ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

QUALIFICATION DE L'IMMEUBLE

L'évaluation tiendra compte de:

- Les dossiers devant le Régie du Logement
- Les avis d'infraction de la ville, du service des incendies ou de la Régie du Bâtiment du Québec
- Certains locataires seront contactés au hasard, le nombre variera selon la taille de l'immeuble

SI VOUS VOYEZ CE SIGNE



vous pourrez vérifier avec le code la validation de l'immeuble sur notre site internet www.apq.org

Autant les propriétaires que les locataires bénéficient de ce nouveau service

Contactez un membre de notre équipe au **1-888-382-9670**



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



laPersonnelle
Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

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

DEMANDEZ UNE SOUMISSION
1 800 268-3063 • lapersonnelle.com/apq

Certaines conditions s'appliquent.

La bonne combinaison.



Salon investissement immobilier du Québec 2012

Samedi 29 septembre 2012
Palais des Congrès de Montréal



Donald Trump Jr.,
Executive Vice-President, The Trump Organization

Les secrets pour réussir en immobilier et la perspective du marché U.S en 2013

Places limitées : faites vite!



Martin Provencher,
Auteur et investisseur à succès

Le succès en immobilier et assurer son avenir avec l'immobilier horizontal



Carl Simard,
Gestionnaire de portefeuille et président de MEDICI

L'immobilier est-il le meilleur secteur pour placer son argent ?



Carlos Leitao,
Économiste en chef chez Valeurs mobilières Banque Laurentienne

Vers quoi notre économie va-t-elle?



Sylvie Gagné,
Directrice développement des affaires Desjardins Bank

L'investissement immobilier en Floride



Norm Gordon,
Président chez BDS Investments et investisseur à succès

La régie du logement : favorise-t-elle les propriétaires ou les locataires?



Shant Epremian,
Courtier immobilier et CEO Pink Palm Properties en Floride

L'investissement immobilier en Floride

Et plusieurs autres...

Pour connaître les sujets des 15 conférenciers et pour vous inscrire:

www.siiq2012.com

Le Salon de l'investissement immobilier 2012 est le rendez-vous incontournable de tous les passionnés, intéressés et curieux de la scène de l'investissement immobilier au Québec.

Une valeur de ~~695 \$~~ POUR SEULEMENT **209 \$** + taxes

Prix spécial!

Présenté par:



Partenaire:



Connaissez-vous Gooplex.com ?

- La destination pour acheter et vendre des propriétés à revenus
- Plus de 110,000 propriétés à revenus à vendre
- Un service d'enchère unique pour mettre la main sur des propriétés qui ne sont pas offertes sur MLS® ou sur Centris®