

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 26, No 6

Juin 2010

Le Propriétaire

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



Ce pourquoi les institutions financières retiennent généralement la valeur économique pour financer votre immeuble locatif

*Collaboration spéciale :
Yannick Lemelin, pages 5-6*

Problèmes d'humidité et de qualité de l'air

page 9

Bien évaluer ses montants d'assurance (Suite)

*Collaboration spéciale :
La Personnelle Assurances générales,
page 18*

Nouvelles chroniques juridiques sur la copropriété

Notions de base en copropriété divisée

Basic concepts in divided co-ownership

Me Kevin Lebeau, pages 2-3

Éviction d'un occupant sans droit : une récente décision donne raison à un propriétaire

Eviction of an occupant without right: a recent decision in favour of the landlord

Me Bill Kostopoulos, pages 8 - 19

Améliorations apportées à notre service d'enquête prélocation !

Improvements made to our pre-rental investigation services !

Mot de l'éditeur, page 4

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



Me Kevin Lebeau

Notions de base en copropriété divise

Pour la personne qui est déjà propriétaire d'un immeuble locatif, le fait d'acquérir une ou plusieurs unités de condominium dans le but d'ajouter à son portefeuille et de générer des revenus de location est une option intéressante. Toutefois, il faut savoir que les règles qui entourent le droit de propriété d'un condominium sont différentes de celles d'une maison unifamiliale ou d'un multi-logement.

Copropriété et syndicat des copropriétaires

Un immeuble de condominium porte le nom de copropriété divise et les règles concernant sa structure juridique et son administration se trouvent dans un document notarié portant le nom de «décla-

ration de copropriété» auxquelles se rajoutent des dispositions particulières du Code civil du Québec (les articles 1038 à 1109 inclusivement), ainsi que d'autres articles connexes. La publication de la déclaration de copropriété a pour effet de constituer la collectivité des copropriétaires en personne morale portant le nom de «syndicat de copropriétaires». Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble, l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Chaque immeuble en copropriété divise est régi par sa propre déclaration de copropriété contenant des dispositions qui lui sont particulières – il y a autant de déclarations que d'immeubles de condominiums, alors il faut prendre le temps de lire et de comprendre la déclaration qui régit votre immeuble.

Fractions – Parties privatives et communes

Parce que la propriété de l'immeuble est divisée entre plusieurs propriétaires, celui-ci est donc divisé en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes. Votre titre de propriété portera alors sur une fraction, laquelle est composée habituellement d'une habitation (logement) connue sous le nom de «partie privative», ainsi qu'une quote-part des parties communes de l'immeuble et des droits d'usage de certaines de ces parties (telles qu'un balcon, espace de stationnement, etc.). La partie privative est à l'usage du propriétaire de la fraction seulement et non pas des autres copropriétaires.

Les parties communes (souvent dites «générales») sont à l'usage de tous les copropriétaires (exemple: passages, entrée principale), tandis que celles appelées «à usage restreint» sont à l'usage d'un ou plusieurs copropriétaires

pris individuellement (exemple: le balcon attenant à un logement).

La déclaration de copropriété contient les règles de jouissance des parties privatives, parties communes et parties communes à usage restreint de l'immeuble et décrit les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat et du conseil d'administration. Il est alors important de prendre connaissance de la déclaration de copropriété avant l'achat d'un condominium afin de connaître vos droits et responsabilités à titre de copropriétaire.

C'est dans la déclaration de copropriété que vous trouverez habituellement les dispositions qui régissent les conditions relatives à la location d'un condominium à un tiers locataire, car il peut y avoir certaines restrictions au droit de louer. Nous en traiterons dans une parution ultérieure.

Les Finitions de l'Est

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

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL ET SPÉCIALISÉ

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

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

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

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

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

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

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

Nicolas Ferland, propriétaire

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

RAMACIERI SOLIGO
Céramique & Plomberie

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

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

ROGER Chayer
PLOMBERIE

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plomberiechayer.com
5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3
Tél.: (514) 590-0666
www.plomberiechayer.com

Depuis 1955
TECHNOBRIQUE
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL EN MAÇONNERIE

Avez-vous fait le tour de votre propriété dernièrement?

Restauration - Réparation Briques
Pierres - Joints - Murs complet - Isolation
Respect du patrimoine architectural

ESTIMATION GRATUITE

BENOÎT TURENNE
514 977-8920

RBQ: # 2625-4300-31

For the person who is already the owner of a rental building, the prospect of acquiring one or more units of a condominium with the aim of adding to his portfolio and to generate rental income is an interesting option. However, you should be aware that the rules which govern and regulate the right of ownership of a condominium are

and to take all measures of common interest. Each building in divided co-ownership is governed by its own declaration of co-ownership containing the provisions which are particular to it - there are as many declarations as there are condominium buildings, and it is thus necessary to take time to read and understand the declaration which governs your particular building.

Basic concepts in divided co-ownership

different from those of a single-family home or multi-unit rental property.

Co-ownership and the syndicate of co-owners

A condominium building is referred to as a "divided co-ownership" and the rules concerning its legal structure and its administration are contained in a notarized document called a "declaration of co-ownership" to which particular articles of the Civil code of Quebec apply (articles 1038 to 1109 inclusively), as well as other related articles. The publication of the declaration of co-ownership causes the collectivity of the co-owners to be constituted as a legal person bearing the name of "syndicate of co-owners". The syndicate exists to ensure the preservation of the building, the administration of the common portions, the safeguarding of the rights appurtenant to the building or the co-ownership,

Fractions—Private and Common portions

Because the property of a building is divided between several owners, it is divided into fractions, belonging to one or more people. Your property right is said to be of a "fraction", which is usually made up of a dwelling (living space) referred to as a "private-portion", as well as an undivided share of the common portions of the building and a right of use of some of these parts (such as a balcony, parking space, etc). The private portion is for the exclusive use of a particular co-owner and not by the other co-owners. The common portions (often known as "general common portion") are for the use of all the co-owners (example: corridors, main entrance), while those referred to as being "of restricted use" can be used by one or several co-owners taken individually (example: the balcony adjoining private por-



tion). In most cases, all of the main structure of the building (walls, foundations, roof, etc.) are common portions, but they are not for the "use" of the co-owners because they are elements of the structure.

The declaration of co-ownership contains the rules of enjoyment of the private portions, the common portions and the common portions of restricted use of the building, and it describes the rights and obligations of the co-owners, the syndicate and its board of direc-

tors. It is thus important to take the time to read the declaration of co-ownership before the purchase of a condominium in order to understand your rights and responsibilities as a co-owner.

In the declaration of co-ownership you will usually find the provisions which govern the conditions relating to the renting of a condominium to a tenant. and it can impose certain restrictions on the right to rent. We'll take a look at these in a future article.



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!

Plancher ultra résistant
100% vinyle

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

Visitez notre site internet pour localiser nos points de vente!

www.collectioncartier.ca
Pour plus d'information contactez-nous
1 800 463-2449 • 514 920-0019

*Veuillez communiquer avec nous pour connaître les rabais pour les membres de l'APQ.

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

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Cher membre,

Il nous fait plaisir de vous informer de certaines améliorations apportées à notre service d'enquête prélocation.

Plusieurs éléments nous ont amené à mettre en place ces nouvelles procédures. Dans un premier temps, nous avons pris connaissance des difficultés pour plusieurs membres de conserver les autorisations écrites signées par le locataire, permettant d'ac-

céder aux données confidentielles, telles que requis par la loi sur l'accès à l'information. Nous avons également constaté les préoccupations vécues par certains de nos membres à cet égard.

Toujours guidé par l'intérêt premier de nos membres dans le maintien et l'amélioration d'un service d'enquête prélocation sans soucis et sécuritaire, nous procédons gratuitement à l'archivage d'une copie de ces documents.

La procédure mise en place vous permet maintenant de télécharger ou télécopier le document d'autorisation par un candidat locataire que nous conservons pour vous. Naturellement, vous demeurez responsable de conserver l'original.

Nous sommes conscients que pour certains d'entre vous, cela

sera modifier certaines habitudes. Cependant, nous sommes convaincus que cette nouvelle façon de faire est la meilleure, et nous vous assurons qu'elle fût prise dans votre intérêt.

Pour maintenir l'avantage de faire des vérifications sur une plage horaire étendue nous avons ajouté de nouvelles ressources après les heures normales d'ouverture. Vous pouvez maintenant nous joindre du lundi au vendredi de 8h30 à midi, de 13h à 21h et de 21h30 à minuit (semaine) ainsi que le samedi et le dimanche de 9 h à midi et de 13 h à 17 h (fin de semaine) via le service téléphonique ou le télécopieur.

Comme vous pouvez le constater, nous ne reculons devant rien pour atteindre un niveau sans égal dans le service offert aux

membres. D'ailleurs, nous avons pris note de vos demandes et nous avons entrepris d'élargir le champ de nos vérifications relatives aux informations de vos candidats locataires. Toute l'équipe travaille actuellement sur un nouveau projet qui assurément répondra et même surpassera vos attentes.

Pour toutes informations n'hésitez pas à nous contacter.

Improvements made to our pre-rental investigation services !

Dear APQ Member,

It is our pleasure to inform you of certain improvements made to our pre-rental investigation services.

There are several reasons which led us to set up these new procedures. Initially, we took note of the difficulties experienced by several members to in safely keeping copies of the written authorizations signed by the tenant which grant access to confidential dataas required by the Access to Information Act.

We took note of the concerns of certain of our members in this on this subject.

Guided by our primary interest of improving this service, and to ensure to our members that the the service will be safe and worry-free, we now offer a free service which archives these documents

electronically.

The installation procedure now enables you to upload or fax the prospective tenant's authorization form which we will now archive for you. Naturally, you remain responsible for keeping and safeguarding the original.

We are conscious that, for some amongst you, this will change your way of doing things. However, we are convinced that this new way is the best path and we assure you that it was taken with your best interest at heart.

To maintain the advantage of performing investigations on a larger time roster we've added new personnel resources after normal business hours. Thus as of

now, you can reach a member of our customer service team from Monday to Friday from 8h30 until noon and from 13h00 until 21h00 and from 21h30 until midnight (week), and Saturday and Sunday from 9 a.m. until noon and from 13h00 until 17h00 (weekends) via telephone or fax.

As you may notice, we go out of our way to offer incomparable customer service to our members. Moreover, we listened to your comments and we undertook to broaden the scope of our investigation services focussing on your prospective tenants. Our whole team is currently working on a new project which we are sure will meet and even exceed your expectations.

If you have any questions, please don't hesitate to contact us.

Volume 26, numéro 6
Juin 2010

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Payette & Simms

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

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

Dépôt légal

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Estelle Fabre

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Francis Verrier

LE PROPRIETAIRE
8350, St-Laurent, Montréal (Québec) H2P 2M3
Tél.: (514) 394-7848 - Fax: (514) 382-9676

www.apq.org

Collaboration spéciale : Ce pourquoi les institutions financières retiennent généralement la valeur économique pour financer votre immeuble locatif

Plusieurs propriétaires d'immeubles à logements locatifs (de 20 logements et moins) s'interrogent sur l'écart qui existe entre la valeur marchande de leur propriété et la valeur utilisée par les institutions financières pour autoriser un prêt hypothécaire. En effet, lors d'un refinancement hypothécaire ou de l'acquisition d'un immeuble locatif, la valeur considérée par les institutions est parfois inférieure à la valeur marchande. Plusieurs propriétaires ou acheteurs potentiels ont probablement vécu cette situation au cours des dernières années. Si, par exemple, l'institution financière exige une mise de fonds minimale de 25 % de la valeur de votre propriété, il est fort probable qu'en réalité, vous devrez octroyer un pourcentage de mise de fonds supérieur à celui envisagé au départ. Cette situation s'explique par le fait que la valeur considérée par le prêteur n'est pas la valeur marchande de votre propriété mais plutôt sa valeur économique.

Mais qu'est-ce que la valeur

économique et quels sont les facteurs qui la conditionnent ?

La valeur économique se définit comme étant une valeur principalement déterminée par deux variables : une moyenne des rendements historiques exigés pour les immeubles à revenu et les anticipations à moyen terme relatives au marché immobilier. Dans notre jargon, les taux de rendements exigés sont mieux connus sous le nom de « Taux global d'actualisation » ou « TGA ».

Le TGA est principalement influencé par les rendements attendus des investisseurs, par les conditions de financement et les taux d'intérêt imposés par le marché. Étant donné les soubresauts des marchés financiers au cours des dernières années et les faibles taux hypothécaires, nous observons que, présentement, le TGA relevé sur le marché (ou paritaire) est nettement inférieur à ce que nous avons pu observer, en moyenne, historiquement. Par conséquent, la valeur marchande tend à être supérieure à la valeur économique. En effet, plus le taux de rendement exigé sur les revenus net est faible et plus la valeur marchande de l'immeuble tend à augmenter, et ce, toutes autres

choses étant, par ailleurs, égales.

De plus, les institutions financières utilisent généralement des barèmes de dépenses normalisées afin de déterminer la valeur économique des immeubles locatifs. Ces barèmes proviennent de statistiques sur le marché et reflètent le niveau de dépenses moyen pour un immeuble, sur une période de quelques années. Les dépenses normalisées comprennent les frais d'administration, les salaires, les frais relatifs à l'entretien et aux réparations et la réserve pour les biens meubles.

Chaque institution financière a ses propres barèmes de dépenses normalisées et ses propres conditions de financement qui, combinés à l'utilisation d'un TGA «économique», expliquent l'écart observé entre la valeur marchande et la valeur économique d'un immeuble de logements.

Au cours des dernières années, nous avons observé que, dans la plupart des marchés d'immeubles locatifs, il existait un déséquilibre entre l'offre et la demande. En effet, la demande était supérieure à l'offre, et ce, principalement sur le marché de la revente. Tant et aussi longtemps que cette situation perdurera, nous pouvons nous attendre à ce

que l'écart entre les valeurs marchande et économique persiste.

En conclusion, ne soyez pas surpris si votre institution financière vous annonce qu'elle ne peut vous prêter selon la valeur marchande de votre immeuble locatif. Elle agit ainsi afin de se protéger et, surtout de vous protéger, contre les imprévus. Advenant une hausse significative des taux d'intérêts, la valeur marchande de votre propriété pourrait diminuer et vos paiements hypothécaires mensuels... augmenter.

Nous vous proposons une mise en situation afin que vous puissiez comprendre les propos de cet article.

Mise en situation

Imaginons que, sur une période donnée, le taux directeur de la Banque du Canada augmente de 2 %.

Nous pourrions alors nous attendre à ce que le rendement exigé par les investisseurs et les taux d'intérêts augmentent.

À partir de ce scénario, nous pouvons anticiper que la valeur économique de votre propriété sera affectée négativement. Étant donné les normes régissant la hausse des loyers permise, nous supposons que votre revenu net n'aura pas augmenté suffisamment

Special-T INC.
Baignoire

En affaires depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux

**TRAVAUX EXÉCUTÉS
SUR PLACE**

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

LE RÉEMAILLAGE
DE LA BAIGNOIRE

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

RECOMMANDÉ
CAA

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

**SINISTRE
MONTRÉAL**
NETTOYAGE APRÈS SINISTRE

Nos services

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

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

www.sinistremontreal.qc.ca

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

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

PROTECTION hypothécaire **PROTECTION domiciliaire**

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

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

**MD Clinique médicale
MD-Plus**

Bilan de santé, urgences mineures, prises de sang, santé-voyage, dermatologie

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

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

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

ALPC

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

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

Membre canasa RBQ 8268-7427-21

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

pour contrer la hausse du taux directeur. Voici un exemple, à partir de données fictives, illustrant ce scénario :

1. Situation d'un immeuble avant la hausse du taux directeur :

Le revenu net généré est de	20 000 \$;
Le taux directeur est de	2 %;
Le taux d'intérêt est de	4 %, terme 5 ans et amortissement sur 25 ans
L'échéance du terme arrivera dans	2 ans
Le rendement moyen exigé par les investisseurs pour des immeubles locatifs est de	5 %
La mise de fonds exigée est de	25 %.

Selon de telles conditions, le TGA serait de 6,00 % et la valeur économique serait de :

$$20\ 000\ \$ \div 6,00\ \% = 335\ 000\ \$$$

2. Situation du même immeuble après la hausse du taux directeur, et ce, 2 ans plus tard :

Le revenu net généré serait environ	21 000 \$;
Le taux directeur serait de	4 %;
Le taux d'intérêt serait environ	6 % terme 5 ans et amortissement sur 25 ans
Fin du terme précédent donc, l'échéance du nouveau terme est	5 ans
Le rendement exigé par les investisseurs pour des immeubles locatifs serait environ	6 %
La mise de fonds exigée demeurerait à 25 % pour un immeuble de cette catégorie	

Selon de telles conditions, le TGA serait de 7,25 % et la valeur économique serait de :

$$21\ 000\ \$ \div 7,25\ \% = 290\ 000\ \$$$



- En conséquence, la diminution d'acheteurs potentiels se traduirait par une diminution de la demande pour votre immeuble locatif.
- Cette hausse des taux pourrait également forcer certains propriétaires à vendre leurs immeubles, et ce, encore une fois, parce que les versements mensuels seraient trop élevés.
- Dans ce cas, nous assisterions à une augmentation de l'offre d'immeubles locatifs, tel que le vôtre.
- Alors, si l'offre pour les immeubles locatifs augmentait sur le marché au même titre que la demande diminuait, cela se traduirait inévitablement par une baisse des prix. Plusieurs propriétaires pourraient être forcés de se départir de leurs immeubles afin d'éviter de trop grandes pertes. Cependant, peu d'investisseurs seraient intéressés à acheter puisque les conditions de financement (taux d'intérêt), occasionnant une hausse des dépenses, ne seraient pas

Si, au cours des années à venir, la situation s'envenime, il serait plausible que la valeur marchande de votre immeuble locatif puisse, elle aussi, diminuer. Une telle situation pourrait provoquer une réaction en chaîne :

- Une hausse des taux d'intérêt diminuerait la capacité des investisseurs à se procurer des immeubles locatifs puisque les versements mensuels seraient plus élevés. De plus, un tel investissement deviendrait moins intéressant puisque le revenu restant, après toutes dépenses incluant le remboursement de la dette, serait, par le fait même, diminué.

Immeubles à logements

suite primmo[®]

RÉSIDENTIEL

Un puissant outil de gestion immobilière

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

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

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

HPEM
www.hopem.com

favorables à de tel investissement. Aussi, certains vendeurs seraient dans l'obligation de baisser leur prix de vente afin de trouver preneur.

*Yannick Lemelin, É.A.,
Évaluateur agréé
ÉvalExpert
Tél : (819) 562-3825
ylemelin@evalexpert.ca*

Néanmoins, ne soyez pas alarmés puisque cette mise en situation n'est qu'un scénario parmi tant d'autres. Vous devez cependant comprendre que les institutions financières doivent considérer fortement la probabilité qu'un tel schéma puisse se produire lorsque vient le moment de financer vos immeubles locatifs. Comme mentionné précédemment, les institutions financières agissent ainsi afin de se protéger et, surtout de vous protéger, contre les imprévus. Il est sage d'éviter qu'un scénario semblable à celui vécu par nos voisins du Sud se produise chez nous...

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

VOTRE MAGASIN DE PRODUITS MÉNAGERS ÉCOLOGIQUES

www.sanyinc.com

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

PRIX D'ENTRÉE

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

BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures
de première qualité

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

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

Ref. #761447

1 888 Bétonel

www.betonel.com



Me Bill Kostopoulos

Éviction d'un occupant sans droit : une récente décision donne raison à un propriétaire

Dans le présent dossier¹, le locateur demande la résiliation du bail, l'expulsion de tous les occupants du logement, l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et le remboursement des frais judiciaires.

Les parties ont conclu un bail qui était reconduit pour la période du 1^{er} octobre 2009 au 30 septembre 2010 au loyer mensuel de 1,200.00 \$. La preuve démontre que le 26 février 2010, le locataire avisait le locateur, par écrit, de son intention de quitter le logement le 31 mars 2010, avant la fin du bail. Le 28 février 2010, les parties conviennent de résilier le bail le 31 mars 2010. Le locataire

s'engage à quitter les lieux loués à cette date.

Le fils du locataire allègue qu'il a droit au maintien dans les lieux en vertu de l'article 1938 du Code civil du Québec. Cet article se lit comme suit:

1938. L'époux ou le conjoint uni civilement d'un locataire ou, s'il habite avec ce dernier depuis au moins six mois, son conjoint de fait, un parent ou un allié, a droit au maintien dans les lieux et devient locataire si, lorsque cesse la cohabitation, il continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois de la cessation de la cohabitation. La personne qui habite avec le locataire au moment de son décès a le même droit et devient locataire, si elle continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois du décès;

cependant, si elle ne se prévaut pas de ce droit, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, résilier le bail en donnant au locateur un avis d'un mois.

Les dispositions produisent le même effet juridique qu'une cession de bail en faveur de la personne qui habite avec le locataire si elle continue d'occuper le logement lorsque la cohabitation cesse. Tous les droits dont le locataire initial était titulaire lui sont transférés.²

Le locataire a mis fin au bail, renonçant ainsi à son droit personnel au maintien dans les lieux. Il ne peut céder à la partie intéressée un droit qu'il ne possède plus. Un occupant du logement ne peut revendiquer un droit qui ne lui a pas été transmis. L'article 1889 du Code civil du Québec stipule que : « Le locateur d'un immeuble peut obtenir l'expulsion du locataire qui continue d'occuper les lieux loués après la fin du bail ou après la date convenue au cours du bail pour la remise des lieux; le locateur d'un meuble peut, dans les mêmes circonstances, obtenir la remise du bien. »

se prévaloir des dispositions de l'article 1938 du Code civil du Québec, car il occupe le logement sans droit. En l'espèce, le tribunal constata la résiliation du bail et ordonna l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement dans un délai de cinq (5) jours de la présente décision malgré appel.

¹ Berkovic c. Spitezki, 31 100406 045 G, le 21 avril 2010 (2010 QCRDL 14871)

² Nathalie Bélisle c. Yanick Roy, [2004], J. L. 317.



Le locataire est devenu un occupant sans droit à compter du 1^{er} avril 2010. Son fils ne peut



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

450.928.2329
WWW.ENTREPRISESCAM.COM



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

» LA BOURSE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

- » Courtier à escompte
- » Plus de 20 ans d'expérience
- » Des rendements de 15, 20, 30% et plus
- » Plus de 150 millions \$ et plus en investissement en immobilier
- » Nous travaillons sur plus de 750 dossiers de 3 à 300 logements
- » Un réseau d'agents immobiliers performants et rigoureux

BlocDirect
IMMEUBLES À REVENUS
Courtier immobilier agréé

Pour acheter ou vendre, contactez-nous !

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

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

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

www.blocdirect.com

Problèmes d'humidité et de qualité de l'air

Vous remarquez que des traces noirâtres apparaissent sur vos cadres de fenêtres, dans les coins de vos murs ou sur le plafond. Votre bâtiment a peut-être un problème !

Voici certains des principaux symptômes à rechercher :

- moisissure, givre ou humidité sur l'isolant et sur le bois dans l'entretoit, dans la salle de bains, dans les penderies, dans les coins, derrière des meubles et des articles entreposés
- condensation ou givre sur les seuils de porte, sur les cadres de fenêtre
- etc.

Il existe un certain nombre de sources d'humidité très importantes à l'intérieur d'une habitation. Aussi, les occupants et leurs activités créent une grande partie de cette vapeur d'eau.

Vérification du taux d'humidité de votre maison

Il est très utile de connaître le taux d'humidité relative (HR) de votre maison. Achetez ou louez un hygromètre et surveillez les changements d'humidité relative qui surviennent au cours d'une journée type dans différentes pièces de la maison, et pendant toute la saison de chauffage. Si le taux d'humidité est supérieur à ceux indiqués au tableau ci-après, les vitres peuvent s'embuer et se givrer, les murs et plafonds se tacher, la peinture s'écailler, la moisissure et les mauvaises odeurs se manifester.

Atténuez les sources d'humidité dans la maison

Il est conseillé d'éliminer à la source l'humidité excessive avant d'utiliser intensivement les différents systèmes de ventilation. La ventilation élimine l'humidité excessive, mais elle évacue aussi de la chaleur. Voici quelques astuces pour réduire les sources d'humidité :

- évitez de faire sécher la lessive à l'intérieur;
- évacuez l'air de la sècheuse à l'extérieur;
- colmatez les fuites dans les fondations;
- assurez-vous que les ventilateurs évacuent l'air à l'extérieur.

Ajoutez de l'isolant sur les surfaces froides

Les endroits qui ne sont pas isolés ou qui le sont peu, comme les coins extérieurs et les murs de fondation, peuvent être améliorés par l'ajout d'isolant. Cette amélioration est moins coûteuse lorsqu'elle coïncide avec des travaux de rénovation. À noter : installer un pare-air/par-vapeur (généralement du polyéthylène) sur le côté chaud de l'isolant pour éviter de la condensation cachée derrière ce dernier.

Réduisez les fuites d'air incontrôlées

Dans la partie supérieure de votre maison ou de l'immeuble, l'air qui fuit vers l'extérieur transporte avec lui de la vapeur d'eau, qui s'accumule dans l'entretoit et au creux des murs, causant une détérioration à long terme. Dans la partie basse, les infiltrations d'air peuvent refroidir les cadres de fenêtre et les seuils de porte, causant la formation de givre à ces endroits.

Installez des systèmes de ventilation efficaces

Si le niveau d'humidité intérieure est élevé et que les sources de vapeur d'eau ne peuvent être réduites davantage, augmentez les taux de ventilation. Le maintien d'une ventilation mécanique adéquate est particulièrement important si vous augmentez l'étanchéité à l'air de votre maison. La ventilation offre l'avantage d'améliorer la qualité de l'air à l'intérieur de votre maison. Si vous devez changer ou installer un système de ventilation, optez pour un système équilibré avec un ventilateur récupérateur de chaleur (VRC). Un VRC assure une ventilation continue sans causer de perte énorme d'énergie, puisqu'il utilise la chaleur de l'air extrait pour réchauffer l'air frais.

Nettoyez et entretenez les appareils mécaniques

Des moisissures peuvent se former dans les humidificateurs, les déshumidificateurs, les climatiseurs et les appareils de filtration. Un nettoyage régulier offre en plus l'avantage d'améliorer le rendement des appareils.

Améliorez ou remplacez les fenêtres

Les fenêtres sont généralement les premiers endroits où l'on remarque de la condensation puisqu'elles constituent les surfaces les plus froides de

la maison. Les fenêtres de technologie plus récente présentent une valeur isolante accrue et peuvent beaucoup réduire la condensation. Si vous prévoyez remplacer des fenêtres endommagées, envisagez l'achat de fenêtres à haut rendement qui ont des revêtements spéciaux à faible émissivité et sont remplies de gaz inerte tel que l'argon et le krypton. Le coût supplémentaire est généralement inférieur à 10 % et les économies d'énergie sont considérables.

Si les fenêtres sont encore en bon état, envisagez l'installation d'un ensemble prêt à monter de contre-fenêtre intérieure sur toute la fenêtre et son encadrement pendant la saison de chauffage. Les ensembles à pellicule plastique mince et rétractable, vendus en quincaillerie, sont aussi utiles mais ils doivent être remplacés chaque année. D'autres systèmes, constitués de panneaux de plastique rigides, sont disponibles à l'achat et peuvent être réutilisés pendant plusieurs années.

Si de la condensation se produit entre les carreaux de fenêtres anciennes non scellées, essayez de poser des coupe-bises autour de la fenêtre intérieure. Si de la condensation se produit entre les carreaux d'une fenêtre à double vitrage scellé, vous devrez

Quantité d'humidité ajoutée à l'air par diverses activités domestiques	
Activités (famille de 4 personnes)	Humidité en litres par semaine
Cuisson (3 repas/jour/semaine)	6,3
Vaisselle (3 fois/jour/semaine)	3,2
Bain (0,2 litre/douche)	2,4
Lessive (par semaine)	1,8
Lavage de plancher par surface de 9,3 m.c. (100 pi.ca.)	1,3
Respiration et sudation normales des occupants	38,0

FIBROBALCON

Les balcons et marches de FIBROBALCON INC. sont des composites constitués de fibres de verre continues bidirectionnelles et d'une matrice en polyester de qualité supérieure.

Ce type de composite procure une très haute résistance aux agresseurs chimiques (sels de déglacage, produits chimiques de nettoyage, pluies acides, etc.), aux rayons U.V., à l'abrasion et à l'impact.

Nos balcons sont des composites hautement résistants qui procurent une longévité accrue et une tranquillité d'esprit comparativement à des balcons faits en béton ou avec des fibres de verre discontinues. (procédé "choppers")

Depuis 1963

NOTRE GARANTIE
Modèle 2000 12 ANS
Modèle 3000 25 ANS
Garantie Installation 5 ANS
R.B.Q. 8271-5921-48

1305, rue Garnier, Ste-Catherine QC J5C 1B4 - Tél. : (514) 365-9630 - Fax : (450) 635-9889
Courriel : info@fibrobalcon.com - www.fibrobalcon.com

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

Profil

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

Services Offerts :

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

éventuellement la remplacer.

Éliminez les autres sources d'humidité

Certaines sources d'humidité sont cachées causant de la condensation à l'intérieur de la maison. Mais il faut également vérifier les sources d'eau plus évidentes comme les fuites du toit, les fuites dans les murs, les fuites dans les ou les fuites de plomberie.

Maintenez la circulation de l'air

La condensation et la croissance de moisissures se produisent souvent dans des endroits peu passants tels que les penderies, les coins, sur les murs derrière les meubles et dans des pièces inutilisées. En augmentant la circulation d'air en ces endroits, on augmentera la température des surfaces et on réduira localement le taux d'humidité et, par conséquent, les risques de condensation.

Débarrassez-vous de la moisissure

Même si vous éliminez la condensation et abaissez les taux d'humidité dans votre maison, les moisissures existantes survivront probablement et continueront de dégager des spores. Les moisissures doivent être enlevées. Pour ce faire, utilisez de

Température extérieure (°C)	Taux d'humidité recommandé à l'intérieur à 20°C
-30°C	15%
-30°C à -24°C	20%
-24°C à -18°C	25%

l'eau de Javel pure pour nettoyer les surfaces moisies et un mélange d'une partie d'eau de Javel pour deux parties d'eau avec un peu de détergent pour nettoyer les surfaces voisines. Laissez tremper 15 minutes, puis rincez bien. À noter : Ces solutions sont irritantes, portez des gants et des lunettes protectrices et aérez bien les lieux.

Maintenez l'humidité à un niveau salubre

Santé Canada recommande de maintenir une humidité relative intérieure de 30 à 55 % en hiver. Un taux inférieur aggrave les allergies cutanées et les infections des voies respiratoires; les taux plus élevés favorisent la propagation des moisissures, des bactéries et des virus. Les acariens détriticoles se propagent lorsque l'humidité est supérieure à 50 %.

Utilisez les déshumidificateurs judicieusement

Les déshumidificateurs sont généralement inefficaces en hiver puisqu'ils ne peuvent pas abaisser

l'humidité relative en deçà de la fourchette des 50 à 60 %. Par contre, faire fonctionner un déshumidificateur dans le sous-sol pendant les journées chaudes et humides de l'été peut être efficace pour éviter la condensation sur les murs de fondation et sur la dalle de plancher. Évacuer l'air humide du sous-sol peut être utile à condition que l'air de remplacement ne soit pas tout aussi humide.

Bon à savoir

Il existe des dizaines de milliers de moisissures et leur identification est une tâche difficile et coûteuse même pour les experts. Les responsables de la santé publique recommandent donc d'éliminer toutes les moisissures à l'intérieur de votre maison. La plupart des spores fongiques ont besoin d'eau libre (en d'autres mots, de la condensation ou des matériaux humides) pour germer. Toutefois, dès que les colonies sont installées, bon nombre d'entre elles produisent leur propre humidité et peuvent survivre même dans des conditions sèches. Les moisissures ont

aussi besoin de températures modérées et d'une source de nourriture comme la poussière de maison ou le papier peint.

Source : SCHL, CIBQ

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

Mikael Kurkdjian

Agent immobilier agréé
Immobilier Baron
Courtier immobilier agréé
mkurkdjian@baronrealty.ca
www.immobilierbaron.ca
Bur : (514) 932-9000
Cell : (514) 945-7881
- Propriétés à revenus 10 logements et plus
- Secteur : Montréal

Nikad inc

Nikolay Nikolov
514-586-9883
nikadd@yahoo.com
- Plans, elevations, détails
- Formats électroniques
- Intérieur extérieur
- Design d'intérieur
- Rénovation
- Estimation
- Comme construit
Architectural – Utilités
Réduction Membres APQ



Économisez jusqu'à **25%** des coûts d'énergie*

avec le **chauffe-eau OPTIMIZER**



Tranquillité d'esprit assurée

- Une durée de vie **supérieure** aux chauffe-eau conventionnels
- Un **faible coût** d'entretien car le chauffe-eau **OPTIMIZER** est **résistant** à la **corrosion**
- Réduit de **50 %** l'espace d'installation requis

Garantie de 10 ans, une des meilleures de l'industrie



Offert en différents volumes de 26 à 119 gallons

Depuis plus de 20 ans, les chauffe-eau indirects **THERMO 2000** sont réputées pour leur **efficacité** et **fiabilité**.

POUR PLUS D'INFORMATION : 1-888-854-1111

ou visitez le **www.thermo2000.com**

* Comparée à une installation conventionnelle

ORGANISME ACCRÉDITÉ
POUR LA LIVRAISON
DES PROGRAMMES
DE SUBVENTIONS



EXPERTS-CONSEILS EN BÂTIMENT

l'expertise
IDÉ L'AVENIR

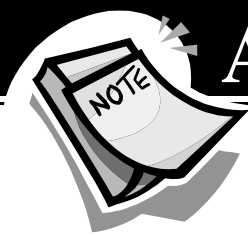


SERVICES D'EXPERTISE

- Efficacité énergétique
- Humidité et moisissures
- Confort et qualité de l'air
- Problèmes de construction
- Système de chauffage et ventilation
- Thermographie et infiltrométrie



MONTRÉAL | QUÉBEC | TROIS-RIVIÈRES | SHERBROOKE | GATINEAU
1 877 286.0550 | legault-dubois.ca



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Catégories de l'annuaire

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

1. Agents immobiliers

Bloc Direct Inc.

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

Claire-Hélène Gosselin

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

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

Claudia Généreux

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

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

Michel Falduto

Michel Tremblay

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

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

Pierre Méthot

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

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

2. Appareils ménagers

Debsel Inc.

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

- Distributeur d'appareils électromé-

nagers, électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures

3. Architecte

D'Onofrio Architecture Design

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

- Architecture
- Institutionnel, commercial, résidentiel

4. Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

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

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

5. Assurances

Assurances Georges Ouellette

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

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

La Personnelle

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

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

6. Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

7. Baignoires

Bain Magique St-Jean

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

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

Bain Miracle

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

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

Spécial-T Baignoires

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

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

8. Balcon (rampes et escaliers)

Aluminium J. Clément Inc.

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

Secteur Rive-Nord
Résidentiel et commercial

- Revêtements extérieurs
- Toiture en acier
- Portes et fenêtres
- Rampes et balcons

À votre service depuis plus de 35 ans !
Escompte 10% aux membres APQ

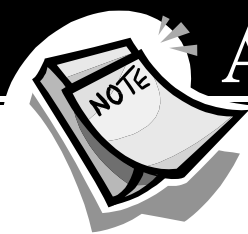
Fibrobalcon Inc.

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

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

Imperial Kool-Ray Inc.

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



www.imperialgroup.ca

- Résidentiel / commercial
- Rampes en aluminium/ Verre trempé
- Colonnes d'aluminium
- Produits de qualité testés et conformes au Code du bâtiment
- Spécialités : Installation en hauteur
- Estimation gratuite
- **Escompte spécial pour les membres APQ**

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

9 . Béton

Béton et Acrylique

Lucien Fortin

Tél. : (450) 359-6000

Télécopieur : (450) 359-6667

- Plancher Béton Royal
- Finition Béton-Epoxy
- Spécialiste en technique de béton
- Membrane et réparation
- Estimation et expertise
- RBQ 5586-2114-01

Fissures-Rénove-inc

RBQ-8350-2708-39

Téléphone : (514) 820-0877

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

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

10. Chauffe-eau

HydroSolution

Le spécialiste du chauffe-eau

Tél.: (514) 212-6940

Sans frais : 1-877-353-0077

www.hydrosolution.com

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

11. Chauffage Climatisation

Entreprise de Réfrigération & Climatisation

Claude Bédard 1995 Inc

Téléphone : (450) 753-9426

Sans frais : 800-953-0153

www.cbedard.com

- Ventilation
- Thermopompe
- Systèmes de chauffage
- Géothermie
- Climatisation
- Réfrigération
- Vente -Réparation – Entretien
- Résidentiel et commercial
- RBQ 2163-6048-78

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

Skippy Climatisation

Tél. : 514-707-3283

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

12. Couvreurs

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

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

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, LaPrairie

Tél: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

Les Toitures L.G. Poulin enr.

Tél.: (514) 327-9602

Cell.: (514) 494-2578

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

René Perron Ltée

Tél.: (514) 327-1100

9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard

- Depuis 1924
- Membre de maître couvreur du Québec
- L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalte et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au

gratte-ciel

- Prix compétitif et estimation gratuite

- RBQ: 1117-5833-85

Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336

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

Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé

14519 Joseph-Marc-Vermette

Mirabel (QC) J7J 1X2

Téléphone : (450) 430-3663

Télécopieur : (450) 430-3956

Cellulaire : (514) 882-2811

pascalhogue@toiturespme.com

www.toiturespme.com

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

13. Décontamination

Entreprise Pavco Inc

Joe Lazzara, Directeur

Tél. : (514) 322-6844

Autre tél. : (514) 482-7999

info@pavco.ca

www.pavco.ca

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

14. Détection de gaz

RG Technilab

Tél.: (450) 619-7490

Sans frais: 1 (888) 466-0787

admin@rgtechnilab.com

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

15. 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

16. Électricité

Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837

Cell.: (514) 571-5838

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

3 E Électric Inc.

Tél. : 819-779-7850

Cellulaire: 819-775-6720

Télé.: 819-281-2210

- Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec (CMEQ)
- Jeune, professionnelle et dynamique
- Tous vos besoins en électricité générale (commerciale, résidentielle, industrielle, institutionnelle)
- Réaménagement ou nouvelle installation
- Service de dépannage et d'urgence
- Pour l'entretien sécuritaire de vos produits électriques
- RBQ: 8340-8658

Koveko Électricue

Tél.: (450) 589-4664

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

17. Évaluateurs

ABMS Évaluateurs Agréés

1077 St-Mathieu, bureau 200, Mtl

www.abmsevaluation.com

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

18. Exterminateur

ABC Gestion Parasitaire

3728 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél. : (514) 737-7477

www.exterminationabc.com

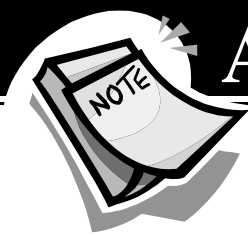
- Commercial et résidentiel

Extermination Excellence

109, Gosselin, Legardeur, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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



19. Fissure de béton

Fissure de béton Alliance

Stéphane Vachon
Tél. : (514) 843-7466
fissuredebetonalliance.com

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

20. 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

21. Gestion immobilière

Gestion Multico Enr

Dolorès Robichaud
Tél. : (450) 252-3535
gestionmultico@hotmail.com

- Entretien / Réparation
- Entretien ménager
- Location / Perception
- Production Relevé 4 / Sommaire
- Conciergerie

Gestion Maythé Management

Cellulaire : (514) 269-7799
Courriel : marco@maythe.ca

- Spécialiste dans l'entretien et la rénovation d'appartements
- Services de gestion de vos immeubles
- Plus de 15 ans d'expériences dans l'entretien et la rénovation
- Plus de 12 ans dans la gestion immobilière
- Évaluation gratuite de vos immeubles locatifs
- Laissez Notre Expérience Travailler Pour Vous!!

Groupe Solution Management inc.

Sylvain Tremblay
Tél.: (514) 593-3000, poste 236
(514) 718-0621

- Gestion immobilière résidentielle
- Quatre logements et plus
- Prix avantageux aux membres APQ

Julien Forest

Tél. : 514-794-8399
julienforest78@hotmail.com

- Gestion immobilière résidentielle
- Immeuble de 1 logement et plus

22. Huissiers de justice

Philippe & Associés

Huissiers de justice
Tél.: (450) 491-7575
Fax: (450) 491-3418
philippe@huissiersdejustice.ca

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

23. Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
Tél.: (514) 396-7788

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

Noël Hémond

Conseiller en financière et Courtier en assurance de personne
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 503
noel.hemond@investorsgroup.com

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

24. Informatique

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

25. Inspecteurs bâtiment

Action Inspection

Anjou (Québec)
Tél.: (514) 990-6329
Sans frais: 1-866-990-6329

- Inspection pré-achat/prévente
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Expertises en bâtiment (vices cachés, assurances)
- Rapport complet et détaillé, français ou anglais
- Témoin expert à la Cour

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

La Prairie (Québec)
René Vincent
Tél.: (450) 444-5254
info@centreib.com
www.centreib.com

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

Immo-Spec

St-Eustache - Repentigny

Tél. : (514) 515-3880
Tél. : (514) 652-2157
daniel.pepper075@sympatico.ca

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

Martin Dion L'Inspecteur

Martin Dion, inspecteur en bâtiments
Tél. : (514) 288-2602
Cell. : (514) 743-0229

- Inspection en bâtiment, pré-achat et pré-vente
- Commercial, résidentiel et multi-logements
- Rapport détaillé complet, avec photos
- Service courtois et professionnel
- Plus de 20 ans d'expérience

26. Location de logements

ÉconoImmeubles

Mauro Di Re, je parle aussi Italien
Tél. : (514) 653-9148
econoimmeubles@gmail.com
www.econoimmeubles.com

- Les Pros de la location
- Service de location rapide et efficace
- Montréal, Laval, West Island, Westmont, Vaudreuil, Ste-Anne-de-Bellevue
- Banque de locataires
- Vérification des références
- Frais seulement de 60 % à 80 % sur le premier mois
- Enquête de crédit faite par l'entremise de l'APQ

27. Location d'outils

Location Turbo

4300, Hogan, Montréal
Tél. : (514) 598-8888
www.locationturbo.com

- Location d'outils et d'équipements
- Une entreprise familiale
- Montréal et environs

28. Maçonnerie

Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras
Téléphone : (514) 963-2435
b.c.masonry@live.ca

- Travaux de brique, bloc, pierre
- Rejointement
- Réparation des cheminées

- Membre APCHQ
- Français, anglais, espagnol
- RBQ 5586-5950-01

S.T. Maçonnerie inc.

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

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

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

Tél. : 819-609-2933

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

29. Matelas

Manufacture de matelas Sélection inc.

5450, rue De Bordeaux, suite 102
Montréal (QC) H2H 2A8
Tél. : 514-524-2644
www.matelasselection.com

Jusqu'à 50% d'économie sur votre matelas
Rabais additionnel pour de grandes quantités
Plus de 70 modèles de matelas (ressorts, ressorts ensachés, mousse, latex, mousse mémoire...)
Plus de 85 années d'expérience
Lits de métal, lit ajustables, lit pliants, base de métal, etc.
Accessoires de protection contre les infestations disponibles
Le meilleur prix pour une qualité supérieure!

30. Nettoyage de conduit d'air

A 1 Ventilation

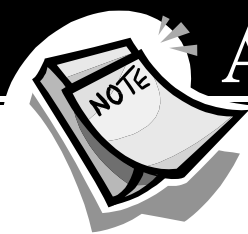
G. Lesage
Bureau: (514) 254-8814
Cell.: (514) 823-4237
ventilation-a1@hotmail.com

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

31. Notaire

Me Eduardo Dias

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



32. Peintre

514-Peintre Inc.

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

Dimension Peintre

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

Entretien R J

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

Les Peintres J. Bernier

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

Peinture Daniel Pena Inc

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

33. Peinture

Bétonel

Tél. : (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com
- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

34. Planchers (couvre-planchers)

Tapis du fabricant en gros

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

35. Plomberie et chauffage

Plomberie Chauffage

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

Plomberie Chayer

Tél. : (514) 590-0666
alain.chayer@plomberiechayer.com
www.plomberiechayer.com
- Plomberie: résidentiel, commercial
- Depuis 1945 à votre service
- Chauffage, gaz naturel
- Service 24 heures

36. Porte de garage

Overhead Door L'Authentique

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

37. Portes et fenêtres

A. Roberge Inc

3695 Blv Taschereau,
Saint-Hubert (Qc) J4T 2G3
Sans frais : 866-344-3695
Télec. : (450) 445-2221
www.roberge1917.com
Contactez Denis Doyon
- **Manufacturier de portes et fenêtres depuis 1917**

Aluminium Atlanta inc.

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

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal
Tél. : (514) 322-5345
Télec. : (514) 322-6352
dvaluminium@hotmail.com
www.dvaluminium.com
- Résidentiel et commercial
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC, Hybrid
- Directement du fabricant

38. Rénovation

Construction Ducan

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

Entreprise Colorteck

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

Les Entreprises Cam Construction Inc.

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

Melk

Téléphone : (514) 572-3570
Courriel : info@melkmarketing.com
www.melkmarketing.com
- Entrepreneur général : résidentiel, commercial, multi-logements
- Service de rénovation intérieure et extérieure complète
- Spécialités : Balcon, hangars, maçonnerie et structure
- Mise en valeur des immeubles locatifs
- 11 ans d'expérience

Riofix Inc.

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

39. Réparation

Maintenance Canada

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

40. Restauration après sinistre

Services d'urgence Sinistre Yon

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

Sinistre Montréal - GUS

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

41. Sécurité

Les Services Techniques ALPC Inc.

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

42. Site d'annonces

Apparto.ca

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

Logements toutMontreal

Charles Quenneville
Tél. : (514) 678-9501
logements@toutmontreal.com
www.toutmontreal.com/logements
- Annonce des logements à louer sur une base annuelle / à courte durée
- Grande région de Montréal
- Annonces de base gratuites, visibilité accrue disponible (photos, lien web, etc)
Sur le web depuis 1998, réputation internationale établie

Suite et fin de l'annuaire

43. Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés

- Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems

- Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide et glycolle

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

ACOUSTIQUE BRUIT VIBRATION

PRODUITS

SERVICES

PRODUITS ACOUSTIQUES

PN inc.

dpn@acoustiquepn.ca

www.acoustiquepn.ca

VINACOUSTIK inc.

info@vinacoustik.com

www.vinacoustik.com

(514) 946-6299

Communiqué de presse

Diminuer les délais à la Régie du logement - L'APQ (Association des propriétaires du Québec) estime que les associations de locataires devraient cesser de se plaindre et collaborer à la mise en place d'une solution simple et bénéfique pour tous!

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) demande au gouvernement et particulièrement au ministre Laurent Lessard d'agir dans les meilleurs délais afin que la Régie du logement puisse entendre les dossiers de façon plus rapide.

« Les locataires et les propriétaires s'entendent sur un point : les délais de la Régie du logement sont trop longs! » affirme M. Martin Messier, président de l'APQ. « Les dossiers de non-paiement du loyer représentent une grande partie des dossiers traités par ce tribunal d'accès. Pourquoi ne pas alléger la procédure dans les cas d'ouverture de dossiers pour non-paiement du loyer. » d'ajouter M. Messier.

La Régie du logement est un tribunal d'accès. Elle devrait pouvoir entendre les dossiers plus rapidement. Dans les dossiers de non-paiement, les locataires, dans la vaste majorité des cas, ne se présentent pas car ils n'ont pas de défense, ils n'ont tout simplement pas payé leur loyer.

« La réforme, évoquée en 2006, aurait considérablement réduit les délais d'attente. Actuellement, il est irréaliste de demander l'ajout de régisseurs à la Régie du logement puisque les ministères doivent diminuer leurs dépenses pour passer outre la crise financière. L'APQ croit qu'il est urgent de résoudre ce problème car les dommages financiers sont trop lourds à assumer par les propriétaires et causent un préjudice sérieux. » selon Martin Messier.

« Un très bon exemple est un dossier ouvert pour trouble de jouissance paisible (bruit) : l'audition pour faire sortir un locataire qui dérange les autres nous arrive quand l'immeuble s'est vidé, justement en raison du bruit ! » ajoute le président de l'APQ.

« Les associations de locataires devraient cesser de se plaindre et collaborer à la mise en place d'une solution simple et bénéfique pour tous! » Selon l'APQ, la procédure s'inspire de ce qui est déjà en place à la division des petites créances.

« Tant les locataires que les propriétaires en sortiraient gagnants puisque les délais seraient écourtés pour l'ensemble des dossiers par le temps et les ressources ainsi libérés » de conclure le président de l'APQ, M. Messier.



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

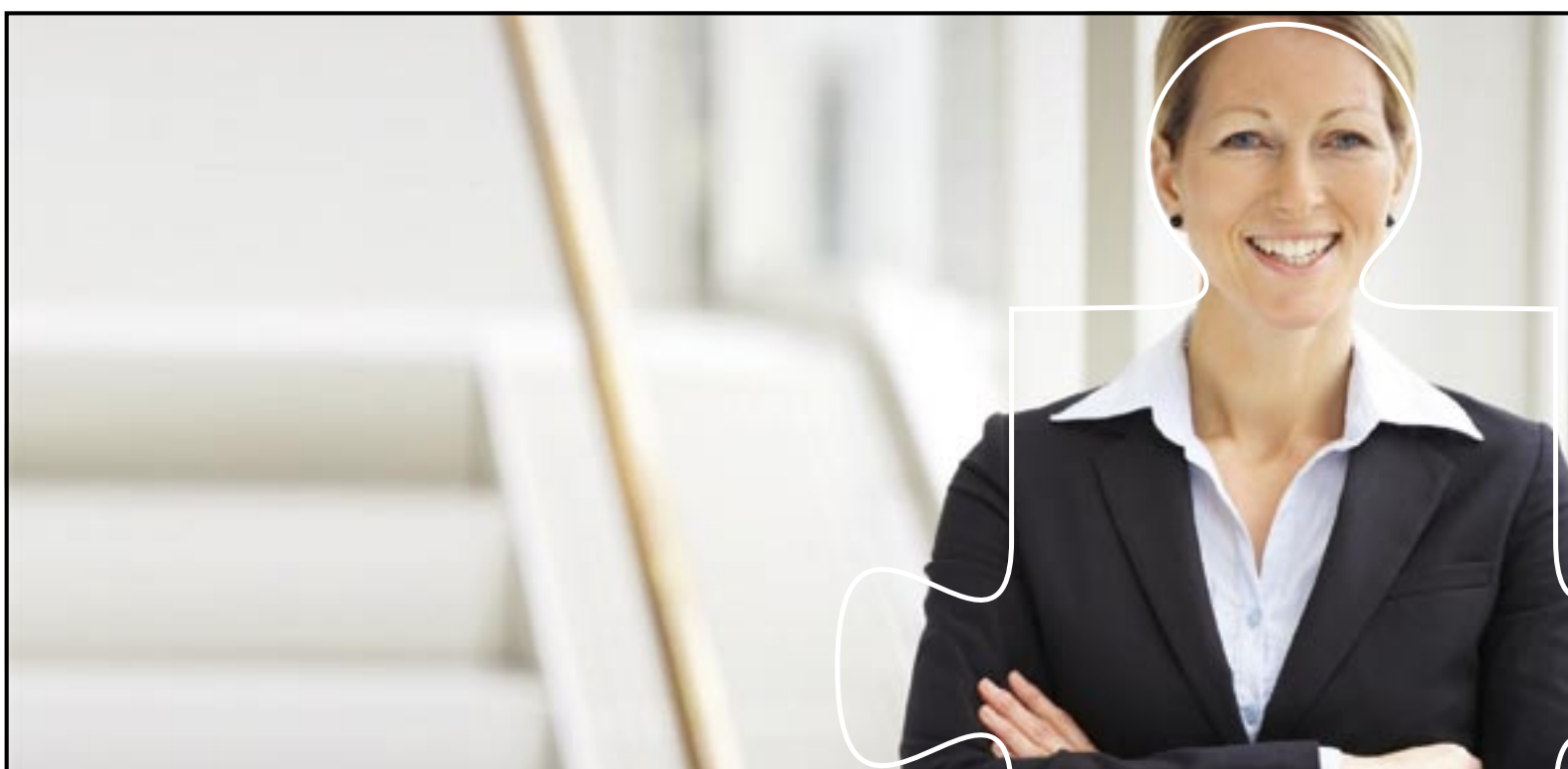
UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



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

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

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

Offrez-vous le privilège de comparer dès aujourd'hui !

Demandez une soumission par téléphone :

1 888 GROUPES

(1 888 476 - 8737)

lapersonnelle.com/apq



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle^{MD}
Assurance de groupe auto et habitation

Certaines conditions s'appliquent. ^{MD} Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances.

Bien évaluer ses montants d'assurance (Suite)

Collaboration spéciale : La Personnelle Assurances générales

La deuxième garantie à bien évaluer est la perte de revenu. En effet suite à un sinistre, vos locaux ne pourront peut-être plus être en mesure de recevoir vos locataires donc aucun revenu ne sera créé. Il vous faudra cependant continuer à faire face aux dépenses fixes tels que remboursement d'hypothèque, paiement des taxes ou autres. Pour déterminer le montant d'assurance nécessaire, il faut vous poser la question suivante : Si ma bâtisse devait être une perte totale, combien de temps au maximum cela prendra-t-il pour reconstruire le tout? Et aussi prévoir un certain délai additionnel pour relouer l'ensemble des locaux. Cette durée d'interruption en mois multipliée par le revenu locatif mensuel, représente la perte de revenu probable et détermine en quelque sorte le montant d'assurance nécessaire. Note : cette garantie est peut-être optionnelle selon les assureurs. Pour la Personnelle Assurances générales, cette perte de revenu est couverte sans limite de façon automatique et couvre durant la période normale pour reconstruire avec un certain délais pour com-

bler la location. Vous n'avez donc pas à vous préoccuper à déterminer ce montant d'assurance. Pour d'autres assureurs, ou vous devez établir un montant d'assurance.

La dernière garantie pour laquelle nous voulons vous sensibiliser est le montant d'assurance en responsabilité civile. La plupart des assureurs offrent des limites à 1 ou 2 millions\$ de base avec leur contrat. Cependant des montants supérieurs sont souvent à être considérés. Lorsque l'on parle de cette protection, les gens pensent souvent aux blessures corporelles que pourraient subir un locataire ou un visiteur. On pense aux chutes sur la glace à l'extérieur ou sur un plancher ou escalier trempé etc. Il faut cependant évaluer plus loin que seulement les blessures potentielles. L'ensemble des biens appartenant à chaque locataire est aussi une perte possible en responsabilité civile. Prenons comme exemple un incendie dans un bâtiment qui détruirait tout. La cause de l'incendie fait suite après enquête à une certaine négligence du propriétaire qui aurait laissé des éléments inflammables dans

la chambre ou est située les éléments de chauffage ou entrée principale d'électricité. Suite à cet incendie, tous les locataires ou leurs assureurs seront en droit de réclamer la perte des biens de chacun d'eux. Si la bâtisse comportait 24 logements, et on prévoyant une réclamation d'environ 50,000\$ par logement, vous pouvez calculer de base une perte en recours contre le propriétaire de 1,200,000\$. De plus, imaginez qu'un locataire du troisième étage pris au piège par les flammes n'est eu d'autre choix que de sauter en bas du balcon et que ce dernier se blesse de façon assez grave et que certaines lésions permanentes en découlent. La réclamation totale sera alors de plus de 2 millions\$. À vous de bien choisir votre montant d'assurance pour cette protection. Souvent passer de 2 à 5 millions\$ de montant d'assu-

rance ne représente pas nécessairement une surprime élevée.

À vous de jouer maintenant afin de vous assurer de bien déterminer vos montants d'assurance. Nous vous reviendrons plus tard avec un autre article pour vous parler des garanties disponibles et de leurs avantages.

Votre agent d'assurance
La Personnelle Assurances générales

Service d'urgence SINISTRE **BARRICADAGE**

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

514-666-FEUX 3389

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

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

ÉLECTROVISION BENOIT ENGR.

RBQ : 1736-4845-36

EVB

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

WASABI360.ca

Donnez à votre location toute l'attention qu'elle mérite!
Give your rental all the attention it deserves!

INTERNET MEDIA SERVICES
360° panoramas - galeries photo - sites internet
cell 514 649 7891
www.wasabi360.ca

COUVERTURES LACHENAIE INC.

FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

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

450 966-6166

info@couvertureslachenaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!

Desjardins

systèmes de sécurité Depuis 1957

VENTE/SERVICE

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

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ

ENTERPHONE® bitron video NOTIFIER
AP AIPHONE AVISOR PARSONS URMET PERMAX
DORGLAND NIKON SONY SPECTRA C. Corbett

(514) 768-6315

SERVICE 24HRS

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

fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

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

Service privilégié aux membres



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

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

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

Eviction of an occupant without right: a recent decision in favour of the landlord

In this case¹, the lessor requests the cancellation of the lease, the eviction of all the occupants of the dwelling, the provisional execution of the decision notwithstanding appeal and the reimbursement of the legal costs. The parties concluded a lease which was renewed for the period of October 1, 2009 to September 30, 2010 at the monthly rent of 1,200.00 \$. The evidence shows that on February 26, 2010, the tenant warned the lessor, in writing, of his intention to leave the dwelling on March 31, 2010, before the end of the lease. On February 28, 2010, the parties agree to cancel the lease on March 31, 2010. The tenant commits himself to leave the premises rented on this date.

The son of the tenant pleads that he is entitled to stay in the premises under the terms of article 1938 of the *Civil code of Quebec*. This article reads as follows: 1938. *The married or civil union*

spouse of a lessee, or a person who has been living with the lessee for at least six months, being the de facto spouse or blood relative of the lessee or a person connected to the lessee by marriage or a civil union, is entitled to maintain occupancy if he or she continues to occupy the dwelling after the cessation of cohabitation and gives notice to that effect to the lessor within two months after the cessation of cohabitation. He or she becomes the lessee from that moment.

A person living with the lessee at the time of death of the lessee has the same right and becomes the lessee if he or she continues to occupy the dwelling and gives notice to that effect to the lessor within two months after the death. If the person does not avail himself or herself of this right, the liquidator of the succession or, failing him or her, an heir may, in the month which follows the expiry of

the period of two months, resiliate the lease by giving notice of one month to that effect to the lessor.

The provisions produce the same legal effect as a transfer of lease in favour of the person who lives with the tenant if he continues to occupy the dwelling when the cohabitation ceases. All the rights to which the initial tenant was entitled are transferred to him.

The tenant put an end to the lease, thus renouncing his personal right to remain in the premises. He cannot yield to the interested party a right which he does not have any more. An occupant of a dwelling cannot assert a right which was not transmitted to him. Article 1889 of the *Civil code of Quebec* stipulates that: "The lessor of an immovable may obtain the eviction of a lessee who continues to occupy the leased premises after the expiry of the lease or after the date for surrender of the premises agreed

upon during the term of the lease; the lessor of a movable may, in the same circumstances, obtain the handing over of the property."

The tenant became an occupant without right from April 1, 2010 onwards. His son cannot avail himself of the provisions of article 1938 of the *Civil code of Quebec*, because he occupies the dwelling without right. In the end, the Court took note of the cancellation of the lease and ordered the eviction of the tenant and of all the occupants of the dwelling within five (5) days of this decision notwithstanding appeal.

¹ Berkovic v. Spitezki, 31 100406 045 G, 21 avril 2010 (2010 QCRDL 14871)

² Nathalie Bélisle v. Yanick Roy, [2004], J. L. 317.

QUI VEILLE SUR VOTRE SÉCURITÉ FINANCIÈRE?

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

VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE.

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

www.inalco.com

INDUSTRIELLE ALLIANCE
ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.

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

PB288M

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

MAAX
Vivez l'expérience

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

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

Québec Mauricie
Sylvain Larivée
418-952-7711

Rive Sud et Estrie
Josée Kirouac
514-238-8981

Saguenay et Est du Québec
Richard Babin
418-564-6440

Rive Nord, Laval et Montréal
Hubert Doré
514-773-1753

www.maax.com

Région de l'Outaouais

Rénovation

Système Paul Davis

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

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

Portes et fenêtres

A. Roberge Inc

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

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

Contactez Denis Doyon
www.roberge1917.com

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

Hydro Solution
Membre-Fournisseur de l'APQ

CONCOURS CHAUFFE-EAU EFFICACE À GAGNER : TV avec DVD



Pour Propriétaires Membres de l'APQ

COUPON POUR TIRAGE **Hydro Solution**
D'UN TÉLÉVISEUR ACL AVEC DVD

Nom :

Téléphone :

No du membre :

Nombre de chauffe-eau électriques

1 à 5	<input type="checkbox"/>
6 à 14	<input type="checkbox"/>
14 +	<input type="checkbox"/>

Âge moyen des chauffe-eau :

1 à 3 ans	<input type="checkbox"/>
4 à 8 ans	<input type="checkbox"/>
9 ans +	<input type="checkbox"/>

Date limite de participation : 30 juin 2010 12 :00 PM

Postez le coupon à l'APQ à l'adresse suivante :
8350, boul. St-Laurent, Montréal, Québec, H2P 2M3

* Le règlement complet peut être obtenu en écrivant à :
HydroSolution, 12020 Albert-Hudon, Montréal-Nord, Québec, H1G 3K7

Publi-reportage : Cas vécus par Legault Dubois

Avril 2001, Claude, propriétaire d'un immeuble locatif de 12 logements, contacte un entrepreneur en toiture afin de refaire la couverture... encore. Lors de la réfection, le couvreur lui mentionne qu'il doit remplacer le support de couverture en bois qui est complètement détérioré. Coût total des travaux : 32 000 \$. Cette histoire semble tout à fait banale? Mais voilà, cela fait la deuxième fois en moins de dix ans que cette situation se répète pour Claude. À suivre...

Gestion XYZ administre plus de trente immeubles à revenu dans la région de Québec. Les frais de chauffage et d'eau chaude de près de la moitié de ces bâtiments sont à la charge du propriétaire. Conscient, le gestionnaire aimerait réduire ces factures d'énergie. Il contacte alors un entrepreneur général et fait remplacer toutes les fenêtres des bâtiments concernés.

Pierre vient d'acheter un quadruplex à Trois-Rivières, construit dans les années 1950. Après un certain temps, il constate que les briques et les joints de la portion supérieure des murs s'effritent. Et il n'est pas seul! Tous ses voisins semblent avoir le même problème. Curieux

et soucieux de son investissement, Pierre contacte un expert-conseil en bâtiment afin d'avoir l'heure juste sur les causes de cette dégradation prématurée de la brique.

Ces exemples, les propriétaires et gestionnaires d'immeuble les reconnaissent. Elles sont courantes et ne représentent qu'un échantillon des problématiques pouvant être rencontrées sur un bâtiment. Mais parmi ces trois cas types et malgré les bonnes intentions de chacun, un seul a agi de manière éclairée. Lequel?

Février 2009, fuite d'eau au plafond du dernier étage de l'immeuble de Claude. Cette fois, Claude contacte une firme de professionnels en bâtiment afin de connaître la raison de cette dégradation prématurée. Les experts procèdent à un diagnostic complet de l'immeuble et de son environnement. Conclusion, l'évacuation des sécheuses se fait par le toit plat, mais la configuration des sorties permet à l'air chaud et humide de revenir à l'intérieur de l'entretoit. En hiver, cette chaleur transforme la neige en glace, créant un stress important à la membrane de couverture. Claude connaît maintenant la source du problè-

me et fait réaliser les travaux que les experts lui ont recommandés. Gestion XYZ vient de recevoir la facture pour le remplacement des fenêtres : 300 000 \$. Mais est-ce que l'investissement en vaut la chandelle? C'est ici que l'expertise d'un professionnel en efficacité énergétique entre en jeu. Le mandat : Déterminer les interventions énergétiques permettant le meilleur retour sur l'investissement. Pour ce faire, les conseillers évaluent les pertes de chaleur des bâtiments, le taux de fuites d'air, les fenêtres, la performance des systèmes de chauffage et d'eau chaude et plus encore. Ils effectuent des essais d'infiltrométrie et d'imagerie infrarouge, analysent les données saisies et rédigent un rapport. Ce rapport permet au décideur de voir, pour chaque mesure proposée, la méthode de réalisation des travaux, leurs coûts approximatifs, l'économie d'énergie annuellement réalisable et les subventions disponibles. Aujourd'hui, Gestion XYZ sait exactement quel investissement il aurait dû proposer à son client initialement. Il sait surtout que les économies d'énergie provenant du remplacement des fenêtres permettront un retour sur l'investissement dans... 35 ans, et qu'elle est passée

au côté de 25 000 \$ de subvention. Quant à Pierre, le rapport de diagnostic qu'il a reçu des spécialistes confirme que le problème d'effritement de la brique est causé par des fuites d'air chaud et humide provenant de l'intérieur du bâtiment jusque dans l'entretoit qui ensuite se déposent dans la brique. Sous l'effet du gel, cette humidité accumulée dans la brique gonfle et la détériore. Pierre dort maintenant tranquille. Il connaît la cause du problème et va même pouvoir corriger la situation lui-même à peu de frais. Comme il l'aurait fait pour n'importe quel placement financier, Pierre s'est informé auprès d'un professionnel indépendant qui lui a donné l'heure juste sur les interventions à faire afin d'éviter d'investir au mauvais endroit.

Ces histoires représentent des centaines de cas que Legault-Dubois traite chaque année. LEGAULT-DUBOIS est une firme d'experts-conseils en bâtiment spécialisée dans les domaines de l'énergie, de l'air, du confort et de la durabilité des bâtiments neufs et existants à usage résidentiel et commercial. On peut rejoindre Legault-Dubois de partout au Québec au 1-877-286-0550.

M.C.M.E.L. Manufacturier de rampes et colonnes en aluminium, balcons et marches en fibre de verre

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

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

Estimation gratuite:
Contactez Josée Mouffe au 514.239.1207

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



Service d'enquêtes au (514) 382 9670

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

www.josephelie.com

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

Un petit conseil : au printemps c'est vraiment le temps de faire la mise au point de vos appareils de chauffage. Téléphonnez-nous pour prendre rendez-vous!



Division de : Groupe Énergie BDL inc.



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

**Pour de l'information:
514-493-2900**