

Loyer de faveur :
Le délai de la première opportunité

Rent by favour :
Taking the first available opportunity

Me Jean-Olivier Reed, pages 2-3

Projet de loi 131 en commission parlementaire: L'Association des Propriétaires du Québec est heureuse de participer aux discussions afin de soutenir ce projet de loi

Mot de l'éditeur, page 4

Bill 131 in parliamentary committee : The Association of Quebec Landlords is pleased to have taken part in the discussions in order to support this bill

Word of the editor, page 4

Le déglacage et déneigement des balcons:
Quelques points à considérer

Me Kevin Lebeau, page 10

La présence de souris ne signifie pas nécessairement qu'un logement est impropre à l'habitation

The presence of mice does not necessarily mean that an apartment is unfit for habitation

Me Bill Kostopolous, pages 6-7-8

Le cheminement d'un projet de loi

page 5

Les politiques environnementales

page 17

L'Enquête sur les logements locatifs 2010 en quelques chiffres

page 19

Ice removal and snow clearance on balconies: some points to be considered

Me Kevin Lebeau, page 11

**BONNE ANNÉE
2011 !**

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



Me Jean-Olivier Reed

Loyer de faveur : Le délai de la première opportunité

Lors de l'achat d'un immeuble à revenu, il est très important d'analyser tous les baux dans l'immeuble afin de déceler dans chaque bail des particularités, des irrégularités ou des incohérences tel que les loyers de faveur. Cette vérification a pour but, entre autres, d'éviter ou de déceler les pertes de revenus potentiels. Un bail a un loyer de faveur quand : « Le loyer d'un logement est inférieur au loyer habituellement payé pour des logements comparables lorsque... le locataire est un parent, un allié ou un employé du locateur ».

Cette procédure prévue dans le règlement sur les critères de fixation du loyer vous permet de rétablir le loyer à un taux s'approchant du prix du marché.

Cette procédure exceptionnelle ne prend pas en compte le taux normal annuellement fixé par la Régie du logement mais considère un ensemble de facteurs circonstanciels précis tels que le prix des autres loyers de même grandeur dans l'immeuble, le prix des loyers comparables dans les autres immeubles et/ou la situation géographique de l'immeuble.

C'est à la première période de modification du bail en tant que nouveau propriétaire que vous pourrez et devez notifier le locataire que vous voulez augmenter sensiblement le prix du loyer en raison du loyer de faveur. Laisser passer une année pourrait être fatal pour le recours. C'est le principe de la « première occasion ».

Pour bénéficier de la procédure de fixation de loyer pour « loyer de faveur », vous devrez au minimum

prouver le lien de parenté, le lien d'alliance ou le lien d'emploi avec l'ancien propriétaire. En l'absence de cette preuve, la procédure est vouée à l'échec.

Bien que cette procédure soit le plus souvent utilisée par les nouveaux propriétaires, il est aussi possible que les parents-propriétaires ayant octroyés le loyer de faveur, demande eux-mêmes, contre leur enfant, le rétablissement du loyer de faveur. Par exemple, un loyer trop bas peut empêcher la vente de l'immeuble et créer un préjudice aux parents dont l'enfant refuse l'augmentation. (1)

Mauvaise gestion

Le loyer de faveur peut aussi être utilisé dans un contexte de : « mauvaise gestion ». Dans le cas spécifique où l'immeuble est transmis par succession, les héritiers peuvent demander de faire fixer un loyer dont celui-ci découle de la gestion inadéquate du défunt.

C'est un cas très précis et qui nécessite des preuves solides de mauvaise gestion telles que l'absence d'augmentation pendant de nombreuses années, absence de travaux, l'absence d'entretien du bâtiment, etc... C'est dans un contexte global incluant plusieurs facteurs que la Régie du logement déterminera s'il y a eu mauvaise gestion avant de fixer le loyer.

Le propriétaire qui achète l'immeuble de la succession ne pourra pas bénéficier de cette procédure car il n'est pas l'héritier direct du défunt.

Dans tous les cas, avant de s'aventurer dans ce genre de procédure, il vaut mieux consulter un avocat qui pourra vous aider à déterminer si vos preuves sont suffisantes pour entreprendre ce genre de dossier.

(1) Wilfrid Lelièvre c. Marie-Claude Morin (2000) J.L. 171



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**
ou par télécopieur au **514.326.8446**

pour en savoir plus!

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

Le Propriétaire

Plancher ultra résistant
100% vinyle

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

Visitez notre site internet
pour localiser nos points de vente!

www.collectioncartier.ca
Pour plus d'information contactez-nous
1 800 463-2449 • 514 920-0019
*Veuillez communiquer avec nous pour connaître
les rabais pour les membres de l'APQ.

COLLECTION Cartier

Rent by favour : Taking the first available opportunity

When purchasing a residential rental building, it is very important to read and analyze all the leases in effect in order to be aware of the specifics, and any irregularities or inconsistencies such as the existence of rents by favour. The purpose of this verification is, among other things, to avoid or discover any potential sources of loss of revenue. A lease is said to contain a rent by favour when: *“The rent of a dwelling is lower than the rent usually paid for comparable residences when... the tenant is a relative, an ally or an employee of the lessor”*.

There is a procedure established in the *Rules on the criteria for setting of rent* which enable you to restore the rent to a level at, or near the market price. This special procedure does not take into account the normal increase rate set annually by the Rental Board, but does take into account a whole series of particular circumstantial factors such as the rent paid for

dwellings of the same size in the building, the price of comparable rents in the other buildings and/or the geographical location of the building.

A new owner must notify the tenant that he or she wishes to appreciably increase the price of the rent because of the rent by favour when the time arrives to notify the tenant of any proposed modifications to the lease at renewal time. Letting one year go by could be prejudicial to your rights and recourses. This is the principle of the “first available opportunity”.

To use this procedure for setting the rent following a rent by favour, you will be required to prove that the tenant had family ties, was a friend of, or was employed by the former owner. If you are unable to prove one of these circumstances the request will be denied.

Although this procedure is

generally used by new owners, it is also possible for parent-owners who have previously agreed to a rent by favour to use this procedure when their child is the tenant, to reset the rent following a rent by favour. For example, a rent that is too low by favour can hamper the sale of the building and be a source of harm for the parents whose child refuses the increase. [1]

Bad management

Rents by favour can also be encountered in a context of “bad management”. In cases where the building is inherited as part of a person’s estate, the heirs can request to have the rent reset at a higher price in order to remedy the bad management practices of the deceased person.

These are exceptional circumstances which require solid proof of bad management, such as the absence of any rent increase

over a period of several years, the absence of major work to the building, the failure to maintain the building etc.. These are all part of the overall context and include several factors that the Rental Board will examine to determine if there was bad management before rendering a decision setting the rent.

The new owner who purchases a rental building from an estate will not be able to use this procedure because he is not the direct heir to the deceased.

In all cases, before using this procedure, we recommend that you consult a lawyer who will be able to help you to determine if you have a reasonable chance of proving your case.

[1] *Wilfrid Lelièvre v. Marie-Claude Morin [2000] J.L. 171*

AssurExperts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

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

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

Cell. : (514) 996-1591

Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca

Mot de l'éditeur



Martin Messier

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a présenté mercredi le 1er décembre 2010 un mémoire devant les membres de la commission parlementaire (Commission de l'aménagement du territoire) sur le projet de loi 131, qui modifie la Loi sur la Régie du logement afin de donner à la Régie la compétence en toute matière relative à la fixation de loyer, à la modification d'une autre condition du bail et à la révision de loyer, tant en première instance qu'en révision, et de

est un tribunal administratif qui dessert bien souvent des justiciables qui ne sont pas toujours au courant des procédures et peuvent subir, comme avec la rétractation, des abus à répétition!

Il est certain que de nombreux correctifs doivent être étudiés relativement au droit locatif et à son application par la Régie du logement, le délai avant une audience et le nombre limité de ressources sont du nombre. Une réforme de notre droit locatif est requise, notamment relativement à la méthode de fixation du loyer si nous voulons que le parc immobilier locatif québécois reste sécuritaire. Mais par ce projet de loi, le gouvernement pose un geste concret et essentiel afin de régler une problématique qui ne saurait attendre un examen plus approfondi des autres dispositions qui doivent être revues.

L'APQ a aussi été heureuse d'apprendre par la ministre lors de son audience qu'une réforme aurait

Projet de loi 131 en commission parlementaire : L'Association des Propriétaires du Québec est heureuse de participer aux discussions afin de soutenir ce projet de loi

lui donner les pouvoirs pour réprimer les abus de procédures. Le contenu du mémoire de l'APQ présenté précisait entre autres qu'on se devait de poser des gestes concrets pour régler cette faille du système législatif avec la rétractation et le non-pouvoir des juges à mettre un terme à des procédures abusives.

Le Ministre responsable de l'habitation, Monsieur Laurent Lessard, nous a félicités pour notre mémoire car nous avons respecté les limites du projet de loi 131 et apportés une vision réelle de la problématique grâce au témoignage de Me Robert Soucy et de l'explication de Monsieur Marcel Boileau sur une fixation de loyer qui a duré 32 mois à cause de rétractations abusives.

Il était important pour l'APQ de rappeler que la Régie du logement

lieu au printemps afin de revoir plusieurs dysfonctionnements par rapport à la Loi de la Régie du logement et ainsi améliorer son processus.

L'APQ participera aux études et soutiendra les propriétaires de logements locatifs afin que cette réforme vise à améliorer notre système locatif québécois.

On Wednesday December 1, 2010 the Quebec Landlords Association (APQ) presented a report to the members of the Québec Parliament's Regional Planning Commission regarding Bill 131, which proposes amendments to the *Act respecting the Régie du logement* which would give the Régie jurisdiction in first instance as well as in review, over any matter relating to the setting of rent, the modification of other conditions of a lease, the revision of rent, and the power to crack down on procedural abuses.

The content of the report presented by the APQ called for, among other things, to take positive action to correct weak points in the legal process regarding requests for retraction of judgement and the lack of power of judges to put an end to procedural abuses.

The Québec Housing Minister, Mr Laurent Lessard, congratulated the APQ on its report because it respected the focus of Bill 131 and provided true insight into these problems thanks to the testimony of Me Robert Soucy and the explanations provided by Mr Marcel Boileau on the issues surrounding the setting of the rent which in this case lasted 32 months because of abusive requests for judgement retractions.

It was important for the APQ to remind the Commission that the Rental Board is an administrative court serving parties who are not always well versed in its procedures and who can fall victim, as with the case of judgement retractions, to recurrent abuses!

It is certain that many changes to rental law and its application by the Rental Board need to be considered, the long delays prior to hearing and limited resources amongst them. A reform of our rental law is needed, in particular regarding the method for setting

rents if we wish to safely maintain Québec's stock of rental buildings. With this bill, the Government is taking important and positive steps to correct problems which could not wait for the more thorough revision of other legal provision that is required.

The APQ was also pleased to learn from the Minister during the hearing that a review would take place in Spring 2011 to re-examine the weak points of the Act respecting the Régie du logement with an aim to improving its procedures.

The APQ will take part in these reviews and will represent residential landlords so that a future reform will be directed at improving the legal framework of the Québec rental market.

Volume 27, numéro 1
Janvier 2011

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Payette & Simms

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

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

Dépôt légal

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Estelle Fabre

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régner
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Francis Verrier

Bill 131 in parliamentary committee : The Association of Quebec Landlords is pleased to have taken part in the discussions in order to support this bill

LE PROPRIÉTAIRE

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

www.apq.org



Le cheminement d'un projet de loi

Suite au dépôt du projet de loi 131 qui vise, entre-autres, à redonner le pouvoir aux régisseurs de rendre des ordonnances relatives à la forclusion, qui pourront mettre un terme à la valse des rétractations abusives, il nous paraissait important de revenir sur le processus d'adoption d'un projet de loi pour bien comprendre où se situe ce projet si important pour limiter les abus de procédures.

Un projet de loi est un texte législatif présenté à l'Assemblée nationale. Il est étudié par les députés en plusieurs étapes, à l'Assemblée et en commission parlementaire. Une fois adopté par les députés et sanctionné par le lieutenant-gouverneur, le projet de loi devient une loi.

Conformément à la Loi constitutionnelle de 1867 et à la Charte de la langue française, l'Assemblée publie en français et en anglais les projets de loi qui lui sont soumis.

Il existe 2 types de projets de loi :
- les projets de loi publics du gouvernement ou de député
- les projets de loi d'intérêt privé.

Dans le cas du projet de loi 131 que l'APQ est allée appuyer lors des auditions de la commission de l'aménagement du territoire mercredi le 1er décembre 2010,

ce projet de loi est dit « omnibus » et c'est un projet de loi public du gouvernement.

Note : Les citoyens sont invités à transmettre un commentaire sur les projets de loi étudiés par l'Assemblée.

Les Projets de loi publics du gouvernement ou de député Un projet de loi public est un projet de loi d'intérêt général (par opposition à un projet de loi d'intérêt privé). Il s'applique à l'ensemble ou à une partie importante de la population : projet de loi sur le salaire minimum, sur la santé et la sécurité au travail, sur les heures d'ouverture des établissements commerciaux, etc.

Tout député peut présenter un projet de loi public, à condition que ce projet n'ait pas pour objet de dépenser les revenus de l'État ou de créer une taxe ou un impôt. Seuls les ministres sont habilités à présenter un projet de loi qui a une telle incidence financière. **Le projet de loi 131 fût déposé par le Ministre actuellement en charge de l'habitation soit M. Laurent Lessard.**

Le député ou le ministre qui présente un projet de loi public est désigné comme l'auteur du projet de loi. Dans les faits, la plupart des

projets de loi publics sont préparés et présentés par les ministres conformément au programme législatif que le gouvernement s'est fixé.

Un « projet de loi public du gouvernement » est un projet de loi présenté par un ministre. On appelle « projet de loi public de député » un projet de loi présenté par un député.

Les étapes de cheminement d'un projet de loi public Les différentes étapes doivent normalement avoir lieu à des séances distinctes de l'Assemblée.

1. Présentation : l'auteur du projet de loi (député ou ministre) le dépose devant l'Assemblée afin qu'elle en amorce l'étude. Habituellement, dans l'heure qui suit la présentation d'un projet de loi, le texte peut être consulté en ligne. **(Le 11 novembre 2010)**

2. Consultations en commission: cette étape facultative permet aux députés de connaître l'opinion et les besoins réels des personnes ou organismes concernés par un projet de loi. Pour ce faire, le leader parlementaire du gouvernement propose que le projet de loi soit envoyé à une commission parlementaire qui procédera à des consultations. **(Les 30 novembre et 1er décembre 2010)**

3. Adoption du principe : à cette étape, les députés débattent à l'Assemblée de l'esprit et du principe du projet de loi. **(le 3 décembre 2010 lors de l'Assemblée)**

4. Étude détaillée en commission : l'étude du projet de loi se poursuit en commission parlementaire ou en commission plénière (qui réunit les 125 députés de l'Assemblée). Le choix de la commission est effectué selon le champ de compétences des commissions; ses membres examinent chacun des articles du projet de loi. **Pour**

le projet de loi 131, la commission a étudié en détail le 7 décembre 2010 et dépôt du rapport le 8 décembre 2010)

5. Prise en considération du rapport de la commission : l'Assemblée se prononce sur les résultats des travaux de la commission. Elle doit adopter ce rapport pour que le projet de loi franchisse cette étape. **(Le 9 décembre 2010)**

6. Adoption du projet de loi : c'est la dernière étape de l'étude d'un projet de loi avant sa sanction. **(Le 10 décembre 2010)**

Aux étapes 4, 5 et 6, le projet de loi peut être amendé, c'est-à-dire que son auteur (député ou ministre) ou un autre député peut y apporter des modifications. Cependant, lors de la dernière étape, soit l'adoption du projet de loi, seul l'auteur peut proposer des modifications.

Sanction du projet de loi par le lieutenant-gouverneur

La sanction suit l'adoption finale et fait du projet de loi une véritable loi. Celle-ci peut entrer en vigueur le jour même ou à un autre moment fixé dans le projet de loi ou décrété par le gouvernement. **(Le 10 décembre 2010)**

La cérémonie de sanction se déroule au cabinet du lieutenant-gouverneur, en présence :

- d'un représentant de la présidence de l'Assemblée
- d'un représentant du secrétaire général de l'Assemblée
- de députés (tous sont invités)
- d'autres personnes conviées par le lieutenant-gouverneur ou par un député.

Les projets de loi sont généralement sanctionnés dans les jours qui suivent leur adoption finale.

Source : Assemblée nationale du Québec

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

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

450 966-6166

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

ESTIMATION GRATUITE!

info@couvertureslachaenaie.com

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



Me Bill Kostopoulos

Dans l'arrêt *Hekmati C. Dimitrescu (1)*, le locataire dépose une demande de résiliation de bail à la Régie du Logement, et ce, en date du 2 février 2009. Il demande également une diminution de loyer rétroactive au mois de janvier 2009 de 100%, des dommages de 5,000\$, l'octroi du dépôt ayant été exigé pour le dernier mois du bail ainsi que les frais judiciaires.

Les parties étaient liées par un bail du 1er mai 2008 au 30 avril 2009 au loyer mensuel de 600 \$. La locataire affirme avoir discuté lors de la conclusion du bail avec la locatrice et avoir reçu la confirmation qu'il n'y avait aucun insecte dans le logement. La

La présence de souris ne signifie pas nécessairement qu'un logement est impropre à l'habitation

locataire affirme avoir demandé cela car elle est très sensible à la présence d'insectes ou de vermines.

Environ 6 mois après le début du bail, elle dit qu'une très mauvaise odeur se dégageait de sous l'évier. Elle entendait des bruits étranges de grattements. Elle dit avoir constaté la présence de souris. Elle a appelé la locatrice pour l'aviser du problème. Elle a immédiatement décidé d'aller coucher ailleurs. Elle dit que la locatrice a fait procéder à la pose de trappes et elle est retournée dans le logement dans les jours suivants afin de prendre connaissance de la situation.

Quant à la diminution du loyer du mois de janvier 2009 la preuve, corroborée par la lettre de la locatrice, démontre que le problème de souris était important et a perduré environ 12 jours mais

que la locatrice a agi avec la plus grande célérité afin de corriger la situation. Comme le soulignait le juge administratif Jean Bisson: « Lorsque le locateur réagit avec célérité et règle dans un délai raisonnable le problème, il n'y a pas lieu de réduire le loyer, le locateur ayant satisfait à son obligation. » (2)

Dans une décision rendue le 25 mai 2009 (3), le tribunal indiquait:

« Par ailleurs, il est manifeste que la présence de souris, telle que décrite par la locataire, ne permet aucunement de conclure au caractère impropre ou inhabitable du logement. Les articles 1913 et 1914 du Code civil du Québec indiquent :

« 1913. Le locateur ne peut offrir en location ni délivrer un logement impropre à l'habitation.

Est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente. »

« 1914. Le locataire peut refuser de prendre possession du logement qui lui est délivré s'il est impropre à l'habitation; le bail est alors résilié de plein droit. »

« Dans leur ouvrage analysant l'état de la jurisprudence en 1989, les auteurs Thérèse Rousseau-Houle et Martine de Billy (2) élaborent ainsi les critères permettant de déterminer le caractère impropre d'un logement :

« Quant à la preuve de la menace sérieuse à la santé et à la sécurité, cette preuve doit démontrer un certain caractère objectif.

Certaines décisions ont établi que le critère d'inhabitabilité devait être déterminé selon un critère objectif. On doit se demander s'il est possible pour une personne ordinaire de vivre dans les conditions décrites et non si la personne qui se plaint peut vivre dans de telles conditions. »

Une telle analyse fut confirmée par le juge Jean-Guy Blanchette de la Cour du Québec dans une

décision rendue en 1990 alors qu'il indiquait :

« Selon la jurisprudence, pour évaluer si l'impropreté d'un logement à habitation constitue une menace sérieuse pour la santé, la Cour doit procéder à ladite évaluation d'une façon objective et se demander si une personne ordinaire peut vivre objectivement dans les conditions exposées lors de l'audition. Ce ne sont pas les appréhensions subjectives ni l'état psychologique du locataire ou des occupants qui doivent prévaloir, mais bien la situation ou l'état des lieux compris et analysé objectivement lors de la prise de décision du déguerpissement et en cette matière, selon la jurisprudence, le fardeau de la preuve incombe au locataire qui revendique le droit au déguerpissement. »

Ces principes élaborés en 1989 sont toujours d'actualité, le tout tel qu'il appert des extraits suivants d'une décision du juge administratif Gérald Bernard :

« Le tribunal doit dès à présent indiquer que l'état d'inhabitabilité ou d'insalubrité du logement n'est pas fonction de critères subjectifs, de crainte appréhendée ou de possibilité théorique. Un logement impropre à l'habitation doit être déclaré tel à la lumière de critères objectifs qui permettent de déceler clairement des signes ou facteurs réels et évidents de danger, de nocivité et de toxicité ou que le logement est l'objet d'une éventualité ou d'un événement pouvant causer des dommages au logement ou des blessures aux personnes qui y habitent. Il faut plus qu'une simple appréhension et plus qu'une simple crainte subjective. »

En l'espèce, l'état du logement décrit par la locataire ne permet aucunement de conclure que le logement était impropre. Son état ne pouvait satisfaire le critère retenu par la jurisprudence afin de justifier l'abandon du logement.

Le tribunal conclut que la locataire

BÉTONEL
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

a déguerpi du logement sans droit et que le bail fut résilié par ce départ le 31 mars 2008, le tout conformément aux dispositions de l'article 1975 du Code civil du Québec.

Quant aux dommages de 5 000 \$, plusieurs motifs militent vers leur rejet. Quant aux dommages purement matériels réclamés dans un premier temps, aucune facture ne les soutient et, dans un second temps, la procédure vise un dommage pour troubles et inconvénients et non des dommages matériels. Quant au solde de 4 000 \$ réclamé, il appert manifeste qu'il s'agit d'une grossière exagération découlant de la phobie de la locataire pour les souris, sans lien avec la situation objectivement appréciée et sa durée réelle. Le dommage ne peut être établi en se fondant sur la prémisse d'une telle phobie personnelle. Lorsqu'une partie exagère fortement les dommages réclamés en se fondant sur son état d'esprit subjectif, sans lien avec le préjudice objectivement subi, le tribunal devient incapable de déterminer le quantum adéquat et la demande doit être rejetée.

Cependant, quant au retour du dépôt de loyer du dernier mois réclamé par la locatrice lors de la signature du bail, il y a lieu d'accorder cette portion de la demande puisque le bail fut résilié en date du 9 janvier 2009. Il serait superfétatoire d'ajouter que la perception d'un tel dépôt contrevenait à la loi.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe d'avocats spécialisés en droit locatif.



1. *Hekmati c. Dumitrescu, Me André Gagnier, le 6 août 2010, 31 090202 150 G (2010 QCRDL 30144)*

2. *Svetlana Avranova c. Groupe Théorêt, 31-060609-146G, Régie du logement, 18-10-2006.*

3. *Marthe Kassouf c. Cap Reit, 31-080318-045G; 31-090316-041G.*

In the case of *Hekmati vs. Dumitrescu*, the tenant filed a request with the Rental Board on February 2nd, 2009 to cancel the lease. He also asks for a 100% reduction of the rent retroactive to January 2009, monetary damages of 5,000\$, the return of the deposit given for the last month of the lease, as well as legal fees.

The parties were bound by a lease from May 1, 2008 to April 30, 2009, at a monthly rent of 600 \$. The tenant testified that she spoke with the landlady at the signing of the lease and said that she confirmed that there were no insects in the dwelling. The tenant testified that she asked this question because she is sensitive to the presence of insects or of vermin.

She testified that approximately 6 months after the start of the lease that a very bad smell began emanating from under the sink. She heard strange scratching sounds. She testified that she noticed the presence of mice and called the landlady to inform her of the problem. She immediately decided that she would sleep somewhere else than in the apartment. She testified that the landlady had mousetraps installed and that she returned to the dwelling in the days following in order to evaluate the situation. On the issue of the claim for a 100% reduction in the rent retroactive to January 2009, the evidence which was corroborated by a letter from the landlady, showed that the mice problem was significant and lasted approximately 12 days, but that the landlady acted quickly to correct the situation. As pointed out by Administrative Judge Jean Bisson: "When the lessor reacts quickly and corrects the problem within a reasonable time-span, it is not necessary to reduce the rent because the lessor has fulfilled his obligations."

In its decision rendered on May 25, 2009, the Court indicated:

"In addition, it is clear that the presence of mice, as described by the tenant, does not allow a conclusion that the dwelling is unlivable or unfit for human habitation. Articles 1913 and 1914 of the Civil code of Quebec state: « 1913. The lessor may not offer

for rent or deliver a dwelling that is unfit for habitation.

A dwelling is unfit for habitation if it is in such a condition as to be a serious danger to the health or safety of its occupants or the public, or if it has been declared so by the Court or by a competent authority.»

«1914. A lessee may refuse to take possession of a dwelling delivered to him if it is unfit for habitation; in such a case, the lease is resiliated of right.»

In their work analyzing the relevant case law in 1989, the authors Therese Rousseau-Houle and Martine de Billy (2) pointed out the criteria for determining whether a dwelling is unfit for habitation:

"As for the evidence of a serious threat to health and safety, this evidence must be objective in

character.

Certain cases have established that the criterion of uninhabitability must be determined according to objective criterion. One must wonder whether it is possible for an average person to live under the described conditions, and not if the actual complainant can live under such conditions."

This method of analysis was confirmed by judge Jean-Guy Blanchette of the Court of Quebec in a decision rendered in 1990 in which he stated:

"According to the case law, in order to determine if the uncleanness of a dwelling is a serious threat to health, the Court must make this determination objectively, and ask the question whether objectively, an ordinary person can live under the conditions described during the hearing. It is not the subjective perceptions nor the psychological



BlocDirect
IMMEUBLES À REVENUS
Agence immobilière

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

PROMOTION

Commission de courtage

COMMISSION 1%

Rémunération minimum 20 000\$

En plus!
Un service professionnel!

ÉPARGNEZ BEAUCOUP D'ARGENT!

Ventes	3%	4%	5%	BlocDirect 1%
1 000 000 \$	30 000 \$	40 000 \$	50 000 \$	10 000 \$/20 000 \$
1 500 000 \$	45 000 \$	60 000 \$	75 000 \$	15 000 \$/30 000 \$
2 000 000 \$	60 000 \$	80 000 \$	100 000 \$	20 000 \$
2 500 000 \$	75 000 \$	100 000 \$	120 000 \$	25 000 \$
3 000 000 \$	90 000 \$	120 000 \$	150 000 \$	30 000 \$
4 000 000 \$	120 000 \$	160 000 \$	200 000 \$	40 000 \$
5 000 000 \$	150 000 \$	200 000 \$	250 000 \$	50 000 \$

* BlocDirect Inc. peut mettre fin à cette promotion en tout temps et sans préavis.

NOUVEAU!

Combien vaut mon immeuble ?

SUIVEZ LA VALEUR DE VOTRE IMMEUBLE!

GRATUIT

RECEVEZ, À CHAQUE TRIMESTRE, LES VENTÉS DANS VOTRE SECTEUR!

Photos, adresse, nombre de logements, année de construction, date de vente, prix et prix par logement.

TRÈS SIMPLE ET GRATUIT!

- 1- Allez à www.blocsvendus.com
- 2- Sélectionnez votre secteur
- 3- Inscrivez votre courriel et GO!

* Sujet à changement sans préavis.

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

RECEVEZ NOS NOUVEAUTÉS À VENDRE!
Inscrivez-vous ! C'est facile!

www.blocdirect.com

The presence of mice does not necessarily mean that an apartment is unfit for habitation

state of the tenant or the occupants which must prevail, but rather the situation or the state of the premises in question viewed objectively at the time of the tenant's decision to abandon the premises, and in these matters, according to the case law, the burden of the proof falls on the tenant who asserts the right to the abandonment."

These principles established in 1989 still apply, as can be seen from the following excerpts of a decision by Administrative Judge Gerald Bernard:

"The Court must, at this stage, indicate that the state of uninhabitability or uncleanliness of the dwelling is not related to subjective criteria, perceived fear or theoretical possibility. A dwelling that is unfit for habitation must be determined to be so in the light of objective criteria which make it possible to clearly detect signs, or real and obvious factors of danger, harmfulness and

toxicity or that the dwelling is a place where there is a possibility of an event which may cause damage to the dwelling or harm to the people who live there. More than a simple apprehension or a purely subjective fear is required."

In this case, the state of the dwelling described by the tenant didn't support the conclusion that the dwelling was unfit for habitation. Its condition did not satisfy the criterion established by the case law justifying the abandonment of the dwelling.

The Court ruled that the tenant abandoned dwelling without right and that the lease was cancelled by this departure on March 31, 2008, the whole in accordance with the provisions of article 1975 of the Civil code of Quebec.

On the issue of the claim for \$5000 for damages, several factors required that the claim be denied. As for the material damages

initially claimed, no invoice supports them and, secondly, the proceeding refers to mess and inconvenience and not to material damage.

As for the balance of \$4000 claimed, it seems certain that it is a gross exaggeration arising from the tenant's phobia regarding mice, which has no connection to an objective appreciation of the situation and its actual duration. Damages cannot be awarded based on the premise of a personal phobia. When a party exaggerates the damages claimed based on their subjective state of mind, and without a connection to the damage objectively sustained, the Court is unable to determine an appropriate damage award, and so the claim must be rejected.

However, regarding the claim for return of the last month's rent deposit collected by the landlady at the signing of the lease, it is

necessary to grant this portion of the claim since the lease was cancelled dated January 9, 2009. It need not be said that the collection of such a deposit was against the law.

Should you have any questions, please don't hesitate to contact our legal team specialized in rental law.

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



Service d'enquêtes au (514) 382 9670 ou sans frais au 1-888-382-9670



SPÉCIALITÉS:

- entretien
- réparation
- installation

3401, rang Ste-Anne, St-Norbert, Qc J0K 3C0
Téléphone: 450 889-2505 Télécopieur: 450 889-2206
www.ascenseurslumar.ca

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 (suie et moisissure)

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

www.sinistremontreal.qc.ca



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

BEAU-FRÈRE À LOUER
514-435-9207
TECHNICIENS QUALIFIÉS
FORMÉS POUR LES BESOINS D'UN IMMEUBLE À REVENUS
TRAVAIL GARANTI
Daniel Lauzon
Directeur de compte
BEAU-FREREALOUER.COM



ECO-TOIT
SPECIALISTE EN TOIT PLAT

MARC DUPLESSIS DIRECTEUR DE PROJET

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

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

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



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

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



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.

Vous voulez acquérir un immeuble à logements?

Il est possible que l'on vous demande de déposer une promesse d'achat avant de pouvoir visiter les appartements. Insensé? Pour un duplex les visites seront relativement simples, encore plus si le propriétaire est occupant. Ce genre de procédure n'a habituellement pas cours pour les duplex et triplex.

Mais est-ce légal? Oui, habituellement, un regard sur l'extérieur de l'immeuble et un examen attentif des revenus et

dépenses ainsi que l'historique des rénovations vous fournira suffisamment d'informations pour en conclure si vous êtes intéressé ou non. Si toutefois l'intérieur vous fait changer d'idée, vous pouvez vous désister et l'acheteur passera à la prochaine offre, une négociation avec le courtier peut aussi amener le vendeur à vous faire une contre-proposition.

Raisonnablement, on peut comprendre un propriétaire d'immeuble de quatorze

logements qui désire vendre, de tenter au maximum de réduire le dérangement de ses locataires et d'éviter ainsi d'interminables démarches de préavis de visite. En effet, l'augmentation de potentiels acheteurs d'immeubles locatifs (en raison d'une hausse de l'intérêt pour les habitations à revenus) amène parfois les agents immobiliers à recevoir jusqu'à deux dizaines de manifestations d'intérêt de la part d'acheteurs potentiels. Pour tenter de départager les acheteurs sérieux des curieux, le courtier

immobilier demandera alors une promesse d'achat préalable. Ainsi, les acheteurs moins sérieux seront éliminés et cela réduira considérablement le dérangement des locataires ainsi que le temps et les démarches nécessaires aux préavis de visite.

L'augmentation du nombre d'acheteurs potentiels s'explique par une certaine réticence de la part des investisseurs dans les domaines de la bourse et des placements à haut risque. Les déboires financiers qui ont balayés

Suite page 18



Lettre ouverte

M. François Goulet, membre APQ

Note de l'APQ :

L'APQ tient à remercier Monsieur Goulet pour ses commentaires et va en tenir compte lors de ses revendications. Comme stipulé dans le mot de l'éditeur, une réforme entourant les lois de la Régie du logement aura lieu au printemps. L'APQ va prendre en considération ces remarques et verra comment un changement pourra être fait. L'APQ invite également tous ses membres à nous faire part de leur problématique. En plus de permettre de soulever un dysfonctionnement, cela permet à l'APQ de vraiment orienter ses revendications et d'évaluer leur gravité.

J'aimerais porter à votre attention une situation avec la Régie du logement. Je viens d'avoir une audition auprès de la Régie du logement pour le non-paiement de loyer d'un de mes locataires et j'ai demandé la résiliation du bail avec l'expulsion pour les retards fréquents. La Régie ne m'a pas accordé ce jugement puisque le locataire n'a été en retard que 2 mois consécutifs en juillet et août 2010. Par la suite, il a payé août, septembre, octobre et novembre le 18 novembre 2010 avec un retard de 4 mois. Le jugement stipule que ma demande de résiliation de bail était prématurée.

Cependant, la Régie condamne le locataire à me payer les frais de \$66.00 pour la production de la demande à la Régie du logement et \$26.00 pour la signification de la demande. Il se trouve qu'il n'y a pas un huissier qui demande des frais si bas et j'ai dû déboursier en fait \$108.00 pour la même demande chez un huissier, et puisque j'ai dû envoyer par huissier un autre amendement pour demander le retard de plus de 3 semaines, la Régie ne me permet pas de récupérer les frais réels occasionnés par la négligence de mon locataire. Aussi, ils n'ont pas accordé de paiement d'intérêts sur les sommes dues ce qui me semble anormal. Il n'y a pas un organisme gouvernemental qui n'exige pas des intérêts sur les paiements en retard et la Régie du logement n'accorde pas le même droit aux propriétaires.

En plus, le locataire ne s'étant pas présenté lors de l'audience pour retards fréquents et résiliation du bail que j'ai gagné, le locataire a demandé une rétractation du jugement basée sur le fait qu'il n'a pas reçu l'avis d'audition de la Régie puisque sa boîte aux lettres était brisée (Il ne m'a jamais avisé du problème avant l'audition à la Régie et cette info est sortie comme une surprise lors de la rétractation). Par la suite, la Régie a annulé le jugement antérieur. Puis, en novembre, la cause a été entendue de nouveau et il a été stipulé que je devais aller chercher le loyer le 1er de chaque mois entre 18h00 et 21h00. J'ai envoyé des amendements à la première demande par huissier au prix de \$108.00 par fois. J'ai même envoyé une copie de l'avis d'audition par huissier car le locataire a déjà invoqué ne pas avoir reçu son courrier. Mes frais totaux s'élèvent à près de \$600.00 et malgré tout, la Régie ne m'accorde que \$92.00 pour mes frais. Pourtant, si le locataire avait payé son loyer à temps comme les autres, nous ne serions pas allés à la Régie et je n'aurais pas eu de frais à payer. En décembre, après le jugement de la Régie, le locataire m'a remis un chèque daté du 11 décembre (donc encore en retard, le 6ième de suite) et la Régie a statué en novembre que ma demande était précoce. C'est étonnant de voir ce qui se passe avec la Régie dans le cas des locataires mauvais payeurs. Je serais étonné aussi de voir ce qui se passe quand le même locataire doit de l'argent aux sociétés de la couronne? Il y a deux poids et deux mesures à ce niveau.

Je crois qu'un ajustement des frais règlementés par la Régie du logement devrait faire partie des objectifs à poursuivre par l'APQ. Il n'est pas normal que je doive assumer des coûts alors que la Régie me donne raison à savoir que le locataire a payé en retard. Je n'ai pas eu la résiliation du bail mais la Régie reconnaît tout de même le retard du locataire.

groupe sécurité
ROBILLARD inc.
Service 24 heures
Dépositaire autorisé Abloy et Medeco

31 Beaudin Est • 514 275-7317 • groupe@robillard.com

- Système de surveillance (caméras)
- Serrure haute sécurité
- Quincaillerie de portes
- Système d'accès contrôlé
- Lecteur de banque
- Système d'intercom

ABLOY **medeco**



Me Kevin Lebeau

Avec l'arrivée de la saison hivernale, le syndicat et ses copropriétaires doivent considérer quelques points importants relativement au déglacage et au déneigement des balcons des unités de l'immeuble en copropriété.

Sur le sujet du déglacage, les experts en bâtiment reconnaissent que l'usage du sel ou du calcium pour déglacer les surfaces des balcons de béton a des conséquences pour ces structures. L'usage de ces produits, ainsi que des cycles de gel et de dégel causent un effritement superficiel de la surface de béton. Par la suite, l'eau imbibe la partie supérieure du béton, ce qui provoque un éclatement progressif de la surface. Avec le temps et les hivers successifs, le béton se désagrège, allant même jusqu'à faire rouiller l'acier d'armature de la dalle. Dans des cas graves, l'acier d'armature sera attaqué qu'il résultera une perte d'intégrité physique de l'armature et de la dalle.

Conséquemment, et lorsqu'il s'agit d'une dalle en béton, et non pas d'un pallier en fibre de verre, le déglacage est possiblement à reconsidérer par le syndicat et ses copropriétaires. Bien entendu, nous ne pouvons nous attendre à ce que cette structure ait une durée de vie illimitée, mais le fait d'éviter l'usage de ce genre de produit pour la déglacer évitera au syndicat dans le court au moyen terme, de devoir déboursier des sommes importantes pour des réparations majeures, ou le remplacement complet de ces parties, lesquelles dans pratiquement tous les cas, sont des parties communes à usage restreint de l'immeuble aux termes d'une déclaration de copropriété. Une conséquence de cette qualification est qu'elles sont à la base des parties communes de l'immeuble, et donc visées par le fonds de prévoyance constitué par le syndicat.

Quant au sujet du déneigement des balcons, il faut tout d'abord comprendre que la principale raison pour laquelle les syndicats de copropriété demandent aux copropriétaires de déneiger la

Le déglacage et déneigement des balcons: quelques points à considérer

surface, c'est pour des raisons de sécurité des occupants en cas d'incendie. Les pompiers du service de protection d'incendie doivent pouvoir accéder au balcon et à la porte d'accès à la partie privative en cas d'intervention. De plus, les résidents doivent pouvoir accéder aux balcons en cas d'incendie, ce qui pourrait être difficile lorsque celui-ci est mondé de neige et de glace.

Les ingénieurs et les architectes qui participent à la construction de l'immeuble tiennent compte du facteur de charge sur la structure que peut représenter une accumulation de neige durant la saison hivernale. Les principes d'ingénierie et d'architecture tiennent compte du climat canadien et exigent des calculs complexes afin d'assurer que la structure du balcon comporte une résistance appropriée au poids d'une accumulation de neige, même lorsque le balcon ne sera pas régulièrement déneigé durant la saison hivernale. Toutefois, en cas de doute consultez un professionnel en bâtiment, tel qu'un ingénieur ou un architecte, surtout lorsque vous doutez de

l'intégralité de cette structure en raison d'un manque d'entretien régulier ou tout simplement en raison de l'âge de la structure.

Le syndicat avisé informera ses copropriétaires d'user de prudence lors du déneigement des balcons et donnera les consignes qui s'imposent quant au meilleur endroit où diriger la chute de neige pelletée. Le copropriétaire devra donc éviter de tout simplement pelleter la neige comme bon lui semble, et ce afin d'éviter que la neige des balcons aux étages supérieures tombe sur celle des étages inférieurs, et d'éviter de blesser les autres copropriétaires. En cas de doute, le syndicat devra établir la bonne méthode à employer, et dans certains cas, faire exécuter le déneigement des balcons par une firme ayant les compétences requises, et bien sûr, une assurance couvrant sa responsabilité civile en cas de dommage à l'immeuble, ou de blessures aux copropriétaires.

REVENUS RÉCURRENTS AUX MEMBRES DE L'APQ

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

TÉLÉPHONIE IP

PLUSIEURS FONCTIONS INCLUSES

\$ 9.95*

+TX

/ MOIS

*Avec contrat d'un an à ADSL2+ et contrat d'un an à la téléphonie IP les 2 payés à l'abonnement.
Les caractéristiques du service d'urgence 9-1-1 VoIP sont différentes de celles du service 9-1-1 traditionnel.

SPÉCIAL
INTERNET

ULTRA RAPIDE
SANS RALENTISSEMENT
SANS LIMITE

www.colba.net
514 868-2134

*Certaines conditions s'appliquent.

ADSL2+

JUSQU'À 24 MBPS!

à partir de:

\$ 17.95*

+TX

/ MOIS

*Contrat d'un an payé à l'abonnement.
Service résidentiel. Là où le service ADSL2+ est disponible.

With the arrival of the winter season, the syndicate and its co-owners must keep in mind some important points regarding ice removal and snow clearing on unit balconies in co-ownership buildings.

On the subject of ice removal, building experts agree that the use of salt or calcium to de-ice surfaces of concrete balconies has its consequences. The use of these products, as well as the freeze/thaw cycle of cause a superficial crumbling of the concrete surface. Thereafter, water soaks into the upper layer of the concrete, causing a progressive bursting of the surface. With time and successive winters, the concrete disintegrates, even to the point of corroding the reinforcing steel rods within the slab. In serious cases, the reinforcing steel will be

affected to the point that it results in weakening of the reinforcement and the slab.

Consequently, in the case of concrete slabs, and not one made of fibreglass, the syndicate and its co-owners may want to think twice before de-icing. Of course, we can't expect this structure to have an unlimited lifespan, but the fact of avoiding use of this kind of product to remove ice will help the syndicate avoid in the short and medium term, to avoid spending considerable sums of money for major repairs, or the complete replacement of these portions. In practically all cases, these are common portions common of restricted use according to the terms of the declaration of co-ownership. A consequence of this classification is that they are fundamentally common portions of the building, and are covered by the syndicate's contingency fund.

As for snow clearance on the balconies, it must be first understood that the main reason why syndicates ask co-owners to clear the surface of snow, is to ensure the safety of the occupants in the event of fire. The firefighters must be able to reach the balcony and the balcony door leading to

the private portion in case of fire. Moreover, residents must be able to reach the balconies in the event of a fire, which could be difficult when the latter is covered with snow and ice.

The engineers and the architects participating in building construction take into account the load factor on the structure caused by snow accumulation during the winter season. Engineering and architectural principles take into account the Canadian climate and involve complex calculations to ensure that the structure of the balcony can support the weight of accumulated snow, even when the balcony isn't regularly cleared of snow during the winter season.

However, when in doubt, consult a building professional, such as an engineer or an architect, especially if you have doubts about the solidity of the structure because of a lack of regular maintenance or, quite simply, because of its age.

A prudent syndicate will notify its co-owners to use care when clearing snow from balconies and will give important guidelines on the best place to dump the snow. The co-owner shouldn't be allowed to shovel the snow as he or she sees fit in order to prevent

snow shovelled from the balconies on the higher floors from falling on those from the lower ones, and to avoid injuring the other co-owners. When in doubt, the syndicate should determine the method to be used, and in certain cases, have snow clearance on the balconies carried out by a qualified firm with liability insurance covering it against damage to the building, or bodily harm to the co-owners.



Ice removal and snow clearance on balconies: some points to be considered

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

**Par téléphone au
(514) 382 9670**

**ou sans frais au
1-888-382-9670**



Pour la Location-Vente-Réparation de votre Chauffe-eau HydroSolution ... la Solution

- Appareil Ultra-Cascade **conçu pour durer et exclusif** à HydroSolution
- Service d'installation et de réparation **rapide** fait par des **professionnels**
- **24 heures par jour, 7 jours par semaine**

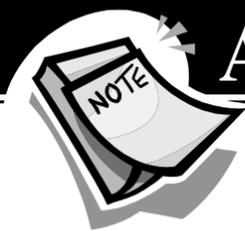
Contactez le **Spécialiste** du chauffe-eau au
514-353-0077 1-877-353-0077



HydroSolution
Chauffe-eau électrique : Location-vente-réparation

www.hydrosolution.com

Rabais APQ
25\$ par
chauffe-eau
à l'achat ou
à la location



Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !

Catégories de l'annuaire

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

1. Agents immobiliers

BlocDirect Inc.

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

Michel Falduto Michel Tremblay

Agents immobiliers affiliés
 La Capitale
 Anjou (Québec)
 Bur. : (514) 353-9942
 - Acheteurs qualifiés en attente d'immeubles entre 6 à 20 logements, secteurs: Montréal, Laval, Rive-Nord
 - Honoraires avantageux membres APQ

Mikael Kurkdjian

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

2. Appareils ménagers

Debsel Inc.

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

3. 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

4. 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

AssurExperts Pierre Auchu inc.

750, 16ième Avenue, bureau 2,
 Montréal (QC) H1B 3M7
 Tél. : (514) 509-7002
 Téléc. : (514) 509-7009
 Cell. : (514) 996-1591
 Courriel : paa001@videotron.ca
 - Cabinet en assurance de dommages
 - Spécialiste en assurance commerciale pour : Immeubles à logements (7 unités et plus),
 Immeubles en copropriété, Immeubles à occupation commerciale et industrielle
 - Manufacturiers et grossistes
 - Soumissions gratuites et compétitives

5. 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

6. 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

7. Balcon (rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.

En affaire depuis 1963
 Tél.: (514) 365-9630
 Téléc.: (450) 635-9889
 info@fibrobalcon.com
 www.fibrobalcon.com
 - Résidentiel et commercial
 - Projets clé en main
 - Balcons et marches en fibre de verre, escaliers, rampes en aluminium et en verre trempé, auvents, facia et soffite
 - Membre APCHQ, et du Bureau d'Éthique commercial
 - Estimation gratuite
 - Licence RBQ: 8271-5921-48

Imperial Kool-Ray Inc.

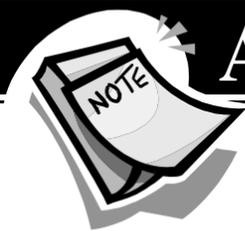
Acheter directement du fabricant!
 Tel: 514-354-1150 Ext.2504
 Fax: 514-354-1122
 Cell:514-686-8654
 delano.henderson@imperialgroup.ca
 www.imperialgroup.ca
 - Résidentiel / commercial
 - Rampes en aluminium/ Verre trempé
 - Colonnes d'aluminium
 - Produits de qualité testés et conformes au Code du bâtiment
 - Spécialités : Installation en hauteur
 - Estimation gratuite
 - **Escompte spécial pour les membres APQ**

Construction Caloann

Téléphone : (514) 591-0212
 - Résidentiel et commercial
 - Balcon et marches en fibre de verre
 - Escalier, tourelle, rampe en aluminium
 - Auvent en aluminium et polycarbonate
 - Produits faits sur mesure
 - Entrepreneur spécialisé
 - Clé en main
 RBQ : 8288-1715-18

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



8. 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

9. Chauffe-eau

HydroSolution

Chauffe-eau électrique : Vente-Location – Réparation
Tél.: (514) 705-2142
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

10. Chauffage Climatisation

Entreprise de Réfrigération & Climatisation

Claude Bédard 1995 Inc
Téléphone : (450) 753-9426
Sans frais : 800-953-0153
www.cbédard.com

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

Purif-Air Inc

Tél. : (514) 970-7247
Courriel : purif-air@videotron.ca

- Résidentiel et commercial
- Nettoyage et assainissement de conduits de ventilation
- Entretien préventif
- Nettoyage de conduits de sècheuse

11. Couvresseurs

Construction et Toiture Excel Inc

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

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

Couvertures Lachenaie inc.

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

- Spécialiste des toits plats
- Réfection, réparation, entretien
- Recouvrement toiture neuve
- Résidentiel, commercial, industriel
- Depuis 20 ans, grande région métropolitaine
- Membre 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 et Rénovations Cossette

Tél.: (819) 777-7177
Télec.: (819) 332-0640

- Résidentiel et Commercial
- Avantages aux membres APQ

Permis RBQ 8316-1570-01
Contactez-nous!
Service Rapide et courtois

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

Toiture Mais A Coule Pas Inc.

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

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

Toitures PME Inc

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

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

12. 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

13. Dessin et évaluation

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

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

Koveko Électricque

Tél.: (450) 589-4664

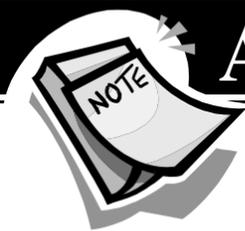
- Résidentiel, commercial, industriel
- Conversion énergétique: transformation de chauffage à l'huile et gaz pour chauffage électrique
- Changement d'entrée électrique
- Travaux divers en électricité

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 (intérieure 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

Barazin Gestion Immobilière

Raphaël C. Barazin, Adm. A. Gestionnaire immobilier
Tél. : (514) 591-5028
Télec. : (438) 380-1997
info@barazin.ca
www.barazin.ca
Gestion immobilière et service comptable

Gestion immobilière Attaché Inc

Tél. : (514) 755-0624
Autre : (514) 384-0624
gia.qc@bell.net
- Gestion immobilière résidentielle
- Immeuble de 1 logement et plus
- Gestion court terme, long terme, vacancier, convalescence, etc...

Gestion Immobilière DSA

Dominic Laplante
Tél : (450) 592-6633

Sans frais : 1-877-922-6633
Courriel : Info@gestiondsa.com
www.gestiondsa.com

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

Gestion Immobilière et Service de Construction

Geoffrey Darwent
Tél.: (514) 233-1300
Courriel : geoff.darwent@videotron.ca
www.geoffreydarwent.com
- Gestion immobilière depuis 1995
- Service de construction
- Démolition
- Restauration
- Rénovation - Réparation
- Paysagiste - Jardinage
- Entretien

Gestion Multico Enr

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

Gestion Maythé Management

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

Services Prologements

Tél. : (514) 425-1646
Télec. : (514) 425-2351
Cell. : (514) 824-1525
Courriel : robert.durocher@hotmail.com
- Administration de 2 logements et plus
- Entretien extérieur
- Peinture
- Maintenance intérieure (électricité, plomberie, plancher,...)

22. Hommes à tout faire

Beau-Frère à louer Inc.

Tél. (514) 435-9207
- Nos hommes à tout faire qualifiés se déplacent avec un camion, leurs outils et les fournitures afin de passer à travers votre liste «À FAIRE» dès qu'ils franchissent la porte de votre immeuble.
- Aucune demande n'est trop petite.

Brico L'Heure

André St-Amant
Tél.: (514) 654-7759
- Restauration cuisine et salle de bain
- Service d'entretien
- Réparation intérieure et extérieure
- Travail garantie, service à l'heure ou contrat

23. Huissiers de justice

Philippe & Associés

Huissiers de justice
Tél.: (450) 491-7575
Fax: (450) 491-3418
philippe@huissiersdejustice.ca
- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de répartition à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encan, saisie, constat

24. Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
Tél.: (514) 396-7788
- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

Noël Hémond

Conseiller en financière et Courtier en assurance de personne
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 503
noel.hemond@investorsgroup.com
- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

25. Informatique

Hopem inc.

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

26. Insonorisation

Les Insonorisations M.G. Inc

Tél : (450) 444-7141
Télec. : (450) 984-1741
Cell: (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com
- Correctif de bâtiments en isolation et insonorisation
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond

- Produit écologique
- Résidentiel et commercial
ATCQ: A03-12171 ; RBQ:8271-1706-08

27. 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
Sans frais : 1-888-844-5254
www.cieqbq.com
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Témoin expert à la Cour

Immo-Spec

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

28. 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

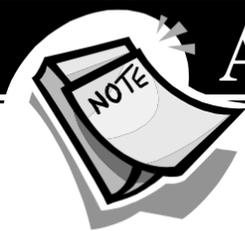
29. Maçonnerie

Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras
Téléphone : (514) 963-2435
b.c.masonry@live.ca
- Travaux de brique, bloc, pierre
- Rejointement
- Réparation des cheminées
- Membre APCHQ
- Français, anglais, espagnol
RBQ 5586-5950-01

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

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. 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

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

32. Peinture

Bétonel

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

33. Planchers (couvre-planchers)

Planchers Décor

- Montréal, Laval, Rive-Sud
Tél.: (514) 640-4408
- Sablage, Planchers de bois
 - Finitions, Teinture
 - Réparation, Installation
 - Vente de bois brut

Tapis du manufacturier en gros

- 333, ave Marien,
Montréal-Est (Qc)
Tél.: (514) 645-5344
Télec. : (514) 645-3128
tmg@bellnet.com
www.tmgengline.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

34. Plomberie et chauffage

Plomberie Chayer

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

35. Portes et fenêtres

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

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

Fenêtres Magistral Inc

- Patrick Duchesne
Tél.: (450) 433-8733
Sans frais : 1-888-993-8733
pduchesne@magistralpvc.com
www.fenestresmagistral.com
- Vente, fabrication et installation de portes et fenêtres en PVC

GIT Portes & Fenêtres Ltée

- 8645 boul Langelier, St-Léonard
Tél. : (514) 323-2954
Sans frais : 1-800-797-2999
www.git.ca
- Aussi : Boul. Brien, Repentigny
Boul. Des sources, DDO
Principale, Châteauguay
- Fenêtres en aluminium
 - Porte Patio en aluminium
 - Portes d'acier
- Fabricant et installateur à votre service depuis 43 ans

Multi-Services Dépôt

- Dany Bélanger, président
Tél. : (514) 838-1137
Sans frais : 1-888-649-2323
Courriel : mesbesoins@gmail.com
www.ms2003.com
- Réparation de fenêtres
 - Calfeutrage
 - Recouvrement de fenêtres
 - Remplacement de vitres thermos
 - Manivelle
 - Coupe-froid
- RBQ 8326-2097-01

36. Prêt hypothécaire

CMLS

- Richard Boivin, Directeur Général
Tél. : (514) 989-3124 ext. 1
Cell. : (514) 502-2974
richard.boivin@cmls.ca
www.cmls.ca
- Financement pour fins d'acquisition et de refinancement
 - Prêts de 1,5M\$ et plus.
 - Prêts conventionnels et prêts assurés SCHL
 - Taux d'intérêts très compétitifs
 - Évaluation de prêts hypothécaires pour fins comptable
 - Notre force : plus de 30 ans d'expérience

Hypotek Advantage-Rmai

- Laurent Bilodeau
Président et Correspondant hypothécaire
Cell. : (514) 808-6670
lbilodeau@hypotek.com
- Financement immobilier
Multi- Résidences pour retraités - Condos
- Correspondant hypothécaire de Peoples Trust Company auprès de la SCHL
 - Financement pour constructeurs et développeurs
 - Prêt à court et long termes: incluant le financement intérimaire
 - Meilleurs taux et meilleures conditions

- Pouvoir de décision et d'approbation sur place.

37. Produits d'hygiène et de salubrité

Laboratoires Choisy Itée

- Siège social
390, boul. Saint-Laurent Est,
Louiseville (Qc)
Tél. : 1 800 567 2157
www.choisy.com www.vertchoisy.com
- 7 succursales au Québec
- Fabricant de plus de 300 produits d'hygiène (nettoyage et désinfection)
 - Secteurs commercial, industriel et institutionnel
 - Produits biotechnologiques disponibles
 - Approche environnementale responsable
 - Plusieurs produits certifiés ÉcoLogo

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

Construction Patco

- Patrick Gilbert
Tél.: (514) 278-8402
Cell.: (514) 713-4555
- Rénovation générale
 - Gypse, plâtre, peinture
 - Salle de bain, plancher : pose, sablage
 - Béton, crépie, enduit acrylique
 - Équipe disponible, rapide et propre

Entreprise Colortek

- Stéphane Dufresne
Tél. : (514) 717-7004
Télec. : (450) 575-0963
sdufresne@entreprisecolortek.com
www.entreprisecolortek.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

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

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
- Simple, efficace et abordable!

43. Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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

Réclamation du syndicat – Dommages aux parties communes – Dégât d'eau – Responsabilité du copropriétaire – Réclamation à l'assureur du syndicat – Réclamation de la franchise – Effet de la renonciation à la subrogation par l'assureur

Résumé d'un jugement : Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo, Phase III c. Claude Gentex et Denis Letendre, CQ (div. Des Petites Créances) 2005

Un dégât d'eau provenant de la partie privative des défendeurs a causé des dommages aux parties communes de l'immeuble pour une somme de 5 604,77\$. Le syndicat fait une réclamation d'assurance auprès de l'assureur du syndicat, lequel indemnise pour le montant des dommages, moins la franchise d'assurance d'un montant de 1000\$. Le syndicat répare les dommages et paie le coût des travaux à même le montant de l'indemnité et comble l'écart de 1000\$ à partir des fonds du syndicat, et réclame aux défendeurs le remboursement de ce montant.

Les défendeurs admettent l'existence du dégât d'eau, ainsi que leur responsabilité à ce sujet, mais contestent la réclamation au motif qu'une clause de copropriété interdit toute subrogation à l'encontre d'autres, d'un copropriétaire d'une partie privative.

Selon le Tribunal cette clause ne peut recevoir application en l'espèce pour les motifs suivants:

- * Selon l'article 2474, l'assureur est subrogé dans les droits de l'assuré contre l'auteur du préjudice, jusqu'à concurrence des indemnités qu'il a payées;
- * La clause de la déclaration invoquée par les défendeurs fait échec à cette subrogation à l'égard d'un copropriétaire d'une partie privative;
- * Cependant, cette clause se limite à interdire la subrogation par l'assureur du syndicat jusqu'à concurrence des indemnités qu'il a payées;
- * Le présent recours est institué par le syndicat lui-même pour le montant du préjudice subi directement par le syndicat et non compensé par l'assureur, et non pas par l'assureur de celui-ci pour le montant de l'indemnité versée;
- * Conséquemment, cette clause de renonciation à la subrogation lie uniquement l'assureur du syndicat, et non pas le syndicat lui-même
- * D'ailleurs, la déclaration

de copropriété contient une clause dans laquelle chacun des copropriétaires doit souscrire une assurance responsabilité couvrant tous les préjudices non couverts par la police d'assurance souscrite par les administrateurs pour le compte du syndicat, en plus d'une clause établissant la responsabilité de chaque copropriétaire pour les dommages causés aux parties communes de l'immeuble;

* Cette clause reprend le principe général de la responsabilité civile édicté aux articles 1457 C.c.Q. et suivants stipulant la responsabilité pour les dommages causés à autrui ou par le fait d'un bien placé sous la garde d'une personne;

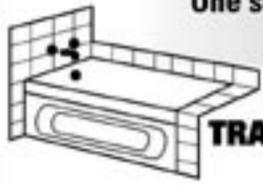
* Le syndicat n'a pas renoncé à son droit de poursuivre pour ses dommages directs non compensés par son assureur contre un copropriétaire;

Le Tribunal condamne les défendeurs à payer au syndicat des dommages de 999,99\$, avec intérêts aux taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., et les frais de la demande.



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



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

Les politiques environnementales

Depuis quelques années, les politiques environnementales des villes ont tendance à beaucoup changer.

Souvent, dans l'optique d'un plus grand respect de l'environnement, certaines villes mettront à votre disposition de nouvelles installations ou imposeront de nouvelles restrictions.

Voici quelques mesures environnementales engagées par les municipalités du Québec:

- Inspections systématiques des gouttières des résidences dont le toit est en pente (Sherbrooke)
- Interdiction d'utilisation de pesticides ou certaines catégories (Sherbrooke, Montréal, Trois-Rivières)
- Encouragement à l'herbicyclage (Drummondville, Montréal)
- Interdiction totale ou partielle d'arrosage des pelouses (Drummondville, Trois-Rivières, Montréal, Sherbrooke, Granby)
- Interdiction de chauffage au bois (Montréal)
- Bac à déchets roulant obligatoire (Granby, Trois-Rivières, Sherbrooke)

Les politiques environnementales sont habituellement bénéfiques pour l'ensemble des citoyens, elles le sont par conséquent aussi pour les propriétaires.

Par exemple, le dynamisme environnemental de Sherbrooke amène plus d'étudiants à choisir son université, c'est une augmentation de la clientèle pour les propriétaires. Par contre, certains règlements restrictifs peuvent forcer les propriétaires à changer ses installations (comme par exemple le ramassage des ordures aux 4 semaines l'hiver à Sherbrooke qui va engendrer des problèmes d'insalubrité et de stockage).

Bien entendu, il arrive que le propriétaire ait la possibilité ou non d'utiliser pour ses unités locatives un service de la ville, comme par exemple le bac à compost (Sherbrooke). Il n'en tient qu'à vous de procurer ou non ce genre de service à vos locataires.

Auprès de la ville de Sherbrooke,

les propriétaires de logements peuvent ou non instaurer des bacs à compost pour les immeubles de six unités et plus. L'espace à fournir, le fait de devoir laver les bacs, les transporter jusqu'à la rue pour la collecte et leur déneigement l'hiver, incite l'APQ, en partenariat avec le RPHL, à entrer en négociation auprès des instances municipales pour que cette mesure ne soit pas imposée et que d'autres solutions, moins compliquées et aussi efficaces, puissent être mises en place sans nuire aux propriétaires et aux locataires.

Dans certains cas l'imposition d'une réglementation sévère est nécessaire, elle survient le plus souvent après l'apparition de problèmes au niveau de la santé humaine ou de la biodiversité.

La ville de Montréal a décrété en avril 2009 l'adoption du règlement 09-012 sur le chauffage de combustible solide qui interdit l'installation (et le remplacement) de tout appareil ou foyer qui sert à la combustion sauf certains appareils à granules certifiés. Il est parfois possible de modifier ces installations pour qu'elles



deviennent conformes à la norme d'émission des particules fines de la Ville de Montréal. La première cause, l'adoption de cette réglementation, est le problème de smog qui est causé par l'émission de particules fines dans l'air, par les automobiles mais aussi par la combustion résidentielle du bois. Environnement Canada avance une émission de particules fines de l'ordre de 61% pour le chauffage au bois comparé à 14% dû au transport. On comprend alors l'importance de cibler le chauffage au bois dans une ville au prise avec des problèmes de qualité de l'air.

Dans certains cas, le problème est si important qu'une politique environnementale sera adoptée au niveau gouvernemental. On peut penser à l'adoption



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'esthétique ou d'efficacité.

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

Le Propriétaire

de 35 mesures pour contrer les algues bleues (cyanobactéries) en 2007 par le gouvernement provincial, qui eu un impact tant au niveau des règlements relatifs à la construction d'habitation, à la gestion des installations septiques et aux modifications des bandes riveraines. Souvent peu au fait des nouvelles réglementations, les propriétaires se voient refuser un permis de rénovation ou imposer une amende parce que le projet qu'ils avaient envisagé ne respecte pas les nouvelles mesures réglementaires. Vous devriez spécialement vous renseigner si votre habitation ou vos immeubles se situent en bordure d'un cours d'eau sur la partie riveraine, un littoral ou considéré comme un milieu humide, une autorisation pourrait devoir vous être délivrée.

En plus des politiques environnementales, les municipalités créent peu à peu de nouvelles installations à votre service dont les éco-centres qui permettent de se débarrasser des

déchets qui ne sont pas pris en charge par la collecte des ordures ménagères : électroménagers, déchets encombrants (fauteuil, matelas, etc), déchets de construction, de rénovation et résidus domestiques dangereux (peintures, batteries, solvants, néons, huiles usées, etc.)

Tenez vous à jour vis-à-vis de la politique municipale et faites valoir vos droits en tant que propriétaires lorsque des mesures abusives sont envisagées. Demandez conseil à notre service juridique pour connaître vos recours en cas de litige, évitant ainsi les mauvaises surprises!

"Réglementation chauffage au bois de certaines municipalités : Environnement Canada <http://www.ec.gc.ca/residentiel-residential/default.asp?lang=Fr&n=2498778F-1> Les autorisations environnementales du Gouvernement du Québec <http://www.mddep.gouv.qc.ca/autorisations/inter.htm#c>"



Suite de la page 9
Vous voulez acquérir un immeuble à logements?

l'Amérique du Nord depuis quelques années amènent les gens à vouloir solidifier leur portefeuille de placements, à vouloir investir dans un milieu financier plus stable. Une faible baisse des prix de vente d'immeuble à logements, 10% de baisse environ sur le prix de vente d'un 2-5 plex dans la région métropolitaine selon la Chambre Immobilière du Québec, explique aussi la hausse de l'intérêt pour les habitations à revenus des nouvelles clientèles immobilières. On n'achète plus tant pour spéculer dans l'immobilier mais bien pour s'assurer une sécurité. Il existe plusieurs types d'acheteurs mais il semblerait que les "baby-boomers" ainsi que les jeunes couples ont de plus en plus tendance à se tourner vers les "plex" pour devenir propriétaire occupant et amortir le prix de leur habitation principale se permettant ainsi, pour les jeunes couples entre autres, d'accéder à la propriété.

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.

HOPEM
www.hopem.com

M FENÊTRES
M MAGISTRAL

Patrick Duchesne
450 433-8733 • 1 888 993-8733

Salle de montre: 585, boul. Labelle, Blainville
Bureaux et usine: 705, boul. Industriel, Blainville
www.fenetresmagistral.com

RBQ : 8112-2418-55

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

La Capitale Bonté Est COOP
Agence Immobilière • 100% francophone
Présenté et vendu immobilier (322) 216-7700
344, Route Du Parc, Brossard (QC) J4A 2P8
Tel: 450 582 0022 • Fax: 450 582 0027

Claire-Hélène
Gosselin
Courtier immobilier / résidentiel commercial

Cell.: 514.704.8904
clairegosselin@yahoo.ca

L'Enquête sur les logements locatifs 2010 en quelques chiffres (Province de Québec)

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon le nombre de chambres

Québec – RMR

Centres	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010
Ottawa-Gatineau (RMR)	3,2	4,5	2,2	2,3	2,4	2,2	1,6	3,4	2,2	2,5
Montréal (RMR)	3,7	3,8	3,2	3,3	2,0	2,3	1,7	2,1	2,5	2,7
Québec (RMR)	1,6	1,9	0,9	1,0	0,4	0,9	0,1	0,8	0,6	1,0
Saguenay (RMR)	4,7	3,9	1,3	2,4	1,4	1,5	1,7	1,7	1,5	1,8
Sherbrooke (RMR)	4,0	6,2	4,3	4,1	3,9	4,8	3,7	4,1	3,9	4,6
Trois-Rivières (RMR)	7,3	7,3	4,3	5,3	1,6	3,1	2,2	3,7	2,7	3,9
RMR du Québec	3,6	3,8	2,9	3,1	1,9	2,3	1,6	2,2	2,3	2,6
AR du Québec (50 000-99 999)	9,4	7,7	4,7	4,9	2,6	3,9	3,0	3,8	3,5	4,3
AR du Québec (10 000-49 999)	5,5	5,3	3,6	3,5	2,5	2,8	2,2	2,7	2,9	3,1
Québec, centres de 10 000+	3,9	4,0	3,0	3,2	2,0	2,4	1,8	2,4	2,4	2,7

Source SHL, reproduction de leurs tableaux

Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon le nombre de chambres

Québec – RMR

Centres	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010
Ottawa-Gatineau (RMR)	511	518	590	606	690	711	791	808	669	691
Montréal (RMR)	514	526	604	627	669	700	812	860	650	680
Québec (RMR)	472	492	582	600	676	692	795	824	655	675
Saguenay (RMR)	354	366	425	430	518	535	558	586	496	514
Sherbrooke (RMR)	379	383	442	452	553	566	669	680	534	550
Trois-Rivières (RMR)	347	353	426	439	520	533	564	579	498	513
RMR du Québec	502	515	587	609	658	685	783	821	639	666
AR du Québec (50 000-99 999)	383	387	447	464	533	550	578	600	517	535
AR du Québec (10 000-49 999)	368	379	423	433	511	526	561	577	489	502
Québec, centres de 10 000+	492	504	573	593	640	666	748	783	623	648

Source SHL, reproduction de leurs tableaux



Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs : (afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires)

Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

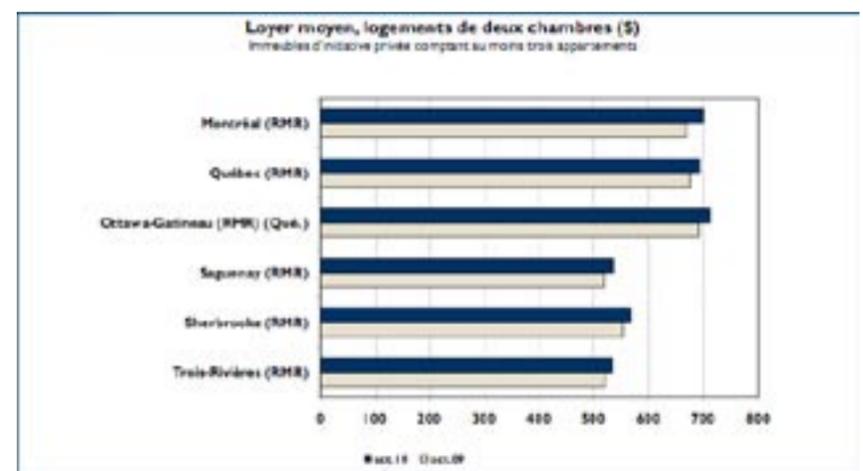
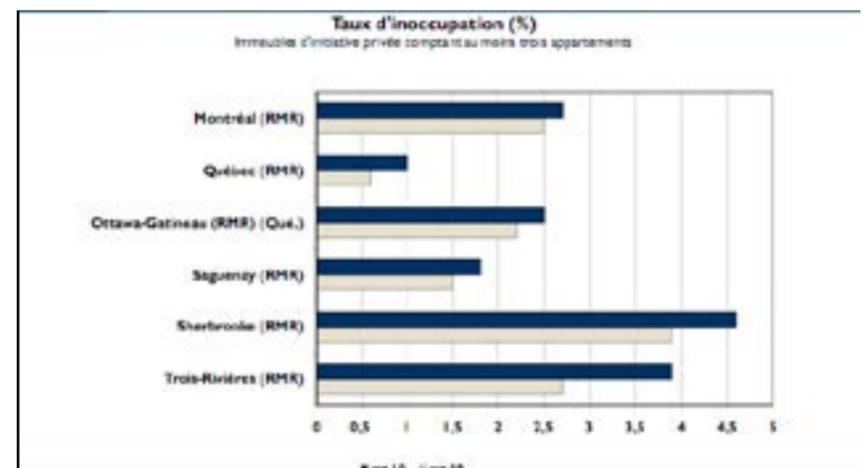
Indicateur de l'abordabilité

Source SHL, reproduction de leurs tableaux

Centres	2007	2008	2009 E*	2010 E*
Calgary	103	112	120	132
Edmonton	115	116	118	129
Halifax	113	113	111	108
Hamilton	109	112	110	115
Kitchener	111	117	119	116
London	118	110	104	97
Montréal	134	137	136	130
Oshawa	100	94	89	84
Ottawa	100	107	114	110
Gatineau	121	128	131	131
Québec	123	129	129	133
Regina	113	110	110	91
Saguenay	137	144	157	152
Saskatoon	113	98	100	99
Sherbrooke	139	134	136	136
St. Catharines-Niagara	105	100	104	101
Sudbury	93	93	99	100
Thunder Bay	98	94	87	82
Toronto	91	92	95	95
Vancouver	99	96	96	93
Victoria	102	101	90	85
Windsor	85	92	97	99
Winnipeg	101	101	105	101

* Estimation

En graphique



* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Appartements en copropriété offerts en location

Secteur (copropriétés)	Taux d'inoccupation (%)	
	Oct. 2009	Oct. 2010
Montréal (RMR)	2,7	4,2
Québec (RMR)	1,6	1,7

Source SHL, reproduction de leurs tableaux

Secteur (copropriétés)		Loyer moyen (\$) selon le nombre de chambres à coucher							
		Studios	1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.
		Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010	Oct. 2009	Oct. 2010
Montréal (RMR)	Donnée non fournie	934	1001	1070	1144	1111	1341	1040	1125
Québec (RMR)	Donnée non fournie	762	836	829	952	979	935	839	907

Source SHL, reproduction de leurs tableaux

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



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

OYAGES
LES AILES D'OR INC.

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

ailesdor@qc.aira.com
www.voyagesailesdor.com

Philippe Loyer & associés
Évaluateurs-estimateurs Inc.
Estimation de dommages
Valeur de reconstruction pour fin d'assurances

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

philippeloyer@qc.aira.com

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

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

Nous sommes là pour vous servir

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

Nettoyage d'égout Magic Enr.
André Lefebvre
Tél. : (450) 659-1511
Pag. : (514) 837-3658

- Débouchage de drains (racines)
- Résidentiel et commercial
- Bain Lavabo Toilette
- Drains de 1 ½ pouces à 8 pouces



L'APQ lance un concours pour remercier les locataires qui paient leur loyer le premier!

Chaque locataire qui s'inscrit obtient la chance de gagner un voyage d'une semaine pour deux personnes.

En effet, le propriétaire peut inscrire ses locataires au concours ou le locataire peut s'inscrire lui-même, et nous recueillons le nom des locataires qui s'acquittent du loyer au moment prévu par le bail, soit le premier jour du mois dans la majorité des cas durant une période 12 mois.

Courez la chance de gagner une semaine pour deux à Cuba!

- **Concours APQ** : Je paie mon loyer à temps et je m'envole vers le Sud ! -

Truc : remettre 12 chèques post-datés à votre propriétaire pour vous simplifier la vie.



Perspectives de l'habitation de la région de Montréal, et les taux d'inoccupation

Date : lundi 24 janvier 2011 à partir de 19h
Lieu : Montréal Hôtel Royal Versailles, situé au 7200, rue Sherbrooke Est

Une soirée à ne pas manquer, avec un analyste de marché de la SCHL, qui nous permettra de connaître le bilan de santé de l'immobilier résidentiel au cours de l'année qui se terminera, en plus des prévisions pour l'année 2011.

Il sera question du taux d'inoccupation et du loyer moyen dans les différents quartiers ou arrondissements, tout en prenant connaissance des meilleurs secteurs pour investir.

La fixation du prix du loyer et présentation devant la Régie du logement

Date : lundi le 14 février 2011 à partir de 19h

Suite à l'annonce des taux 2011 par la Régie du logement, notre formateur vous expliquera précisément les principales règles de la reconduction du bail, les délais à suivre pour augmenter le loyer selon la durée du bail. Le délai de réponse du locataire et le délai du propriétaire pour introduire sa demande seront également étudiés.

Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

Retrouvez aussi des simulations pour vous expliquer comment utiliser le formulaire obligatoire de façon adéquate.

Pour réservation : 514-382-9670, poste 218;
ou reservation@apq.org



En route vers le sud !



Méritez la chance de gagner une semaine pour deux personnes à Cuba lorsque vous payez votre loyer le 1^{er} jour de chaque mois !

Pour participer le locataire ou son propriétaire doit s'inscrire en envoyant un courriel à jepaiemonloyer@apq.org avec les informations suivantes :

Nom du locataire : _____
Adresse : _____
N° Téléphone : _____
Courriel du locataire : _____
Nom du propriétaire : _____
Adresse du propriétaire : _____
Téléphone du propriétaire : _____
Courriel du propriétaire : _____

Merci à notre commanditaire  OYAGES LES AILES D'OR INC.

Qui peut être admissible :
Tous les locataires du Québec qui auront payé leur logement le 1^{er} de chaque mois sont admissibles à ce concours (12 mois consécutifs).
Un coupon de tirage sera remis au locataire qui paye son loyer le 1^{er} du mois durant 12 mois.
(Les vérifications d'usage seront faites auprès des propriétaires).
* Si en cours d'année le locataire déménage, le locataire pourra poursuivre sa participation au concours avec le nouveau propriétaire.
Le tirage du gagnant sera effectué le 15 décembre 2011.
Le concours permet au gagnant de bénéficier d'une semaine pour deux dans une formule club. (Valeur approximative de 2000\$)

Règlements :
Aucun cashback requis. Un seul prix sera attribué. La date et le lieu du voyage sont à la discrétion de l'APQ.
Tous les coupons de participation devront être reçus au 8350 St-Laurent, Montréal Québec H3P 2M3 au plus tard le 10 décembre 2011 à minuit. Le gagnant sera annoncé dans le journal Le Propriétaire. Le gagnant devra récupérer son prix dans les 180 jours suivant la date du tirage.
Les employés de l'Association des propriétaires du Québec, ses représentants, mandataires et les personnes avec qui ils sont domiciliés ne peuvent participer au concours.

