

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

SUSPENSION DE LA CLAUSE DE REMPLACEMENT DE 4 EFFECTIFS SUR 10: L'APQ SE RÉJOUIT

La gestion des délais à la Régie du Logement est un enjeu important pour tous les propriétaires d'immeubles locatifs québécois ainsi que leurs clients, les locataires. À la demande de la Régie du Logement, le ministre des affaires municipales en place lors de sa dernière séance, soit Monsieur Laurent Lessard, a pu obtenir du conseil du trésor, la suspension, pour les trois prochains exercices financiers, de la clause de remplacement de 4 effectifs sur 10. Cette autorisation permet dès maintenant un remplacement automatique des départs à la retraite. Cette mesure permettra à la Régie du logement de mieux soutenir, entre autres, les activités des régisseurs permanents autorisés en décembre dernier.

Les nombreux départs à la retraite prévus au cours des prochaines années auraient pu avoir des conséquences additionnelles sur la productivité de la Régie et sur les services offerts aux citoyens.»

Une bonne nouvelle tant pour les propriétaires que pour les locataires québécois.

L'APQ espère que cette modification ouvre la voie vers une réforme du domaine locatif.



La fraude nous prend par surprise. Les fraudeurs exploitent toutes les facettes de votre personnalité pour vous inspirer confiance et détourner votre vigilance.

Lors de la location d'un logement plusieurs situations peuvent se présenter. Dans un cas récent, un propriétaire s'est malheureusement fait prendre au piège :

Une jeune candidate à la location se présente pour louer un logement. Elle offre que sa mère signe comme caution au bail afin d'éviter les vérifications sur elle-même qui ne pourraient que s'avérer inutiles selon elle compte tenu de son jeune âge et du peu d'expérience de paiement que l'on pourrait trouver à son égard.

Elle ramène au propriétaire le bail signé par elle et sa mère et emménage dans le logement. Après quelques mois, le retard dans le paiement du loyer amène le propriétaire à communiquer avec la caution afin de l'aviser de la situation et ainsi prendre arrangement pour le paiement du loyer.

C'est alors que l'aventure tourne mal : la mère prétend n'avoir jamais signé le bail et ne pas être responsable des actes de sa fille.

Quels sont les recours du propriétaire? Naturellement, l'introduction d'une demande devant la Régie du Logement afin d'obtenir la résiliation du bail et le non-paiement du loyer. La mère dit-elle la vérité et n'a pas signé le bail ou si ce n'est qu'un mensonge fait dans le but d'éviter d'être tenue responsable du paiement du loyer? La Régie du Logement devra

La Fraude: Attention aux usurpations d'identité

*Martin A. Messier,
Mot de l'éditeur*

trancher. Des expertises sur la signature pourront être effectuées, mais cela est dispendieux et prend du temps. Il y a aussi la possibilité d'une enquête policière puisque une fraude a possiblement été commise si la mère n'a pas signé le bail, mais que sa fille a imité sa signature.

Nous le voyons, cela est un véritable cauchemar pour le propriétaire.

La confiance que nous inspire un locataire est notre vrai problème. Sans elle, nous aurions demandé que la mère vienne signer la bail sur place en s'identifiant. Nous aurions également demandé une évaluation non seulement sur la fille mais aussi sur la mère.

Ne vous fiez pas aux apparences, un bon fraudeur est crédible et inspire confiance, sinon il ne pourrait pas nous convaincre.

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

 **Salon investissement immobilier du Québec 2012**

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



UNE BONNE CONDUITE DOIT PRÉVALOIR DEVANT LE TRIBUNAL!



LES VUES DIRECTES



Me Soucy

UNE BONNE CONDUITE DOIT PRÉVALOIR DEVANT LE TRIBUNAL!

GOOD BEHAVIOUR SHOULD PREVAIL IN COURT!

Les faits

Une greffière spéciale de la Régie du logement préside à une audition de fixation de loyer en présence du locateur, de son administrateur et de la locataire.

Cette audition a lieu suite à un ajournement péremptoire contre le locateur et son administrateur, lesquels, lors d'une audition précédente avaient dûment été informés que la demande serait rejetée s'ils n'étaient pas prêts à procéder. La greffière a rejeté la demande de fixation sur le banc et a motivé par écrit sa décision. Lors de cette audition, le mandataire

du locateur a insulté la greffière qui a ordonné l'expulsion de ce dernier de la salle d'audience par des agents de sécurité.

Avant son expulsion, la greffière a demandé à l'administrateur de retirer ses paroles, mais il a refusé et il a continué à insulter la greffière spéciale. Une citation à comparaître pour outrage au tribunal a été émise par la greffière spéciale.

L'outrage au tribunal

La citation à comparaître pour outrage au tribunal a été signifiée personnellement par huissier à l'administrateur du locateur et ce dernier est présent à l'audience. La greffière a le pouvoir pour procéder sur l'outrage au tribunal en vertu de l'article 52 du Code de procédure civile du Québec :

« Art. 52. Celui qui se rend coupable d'outrage au tribunal en

présence du juge dans l'exercice de ses fonctions peut être condamné sur-le-champ, pourvu qu'il ait été appelé à se justifier. »

Le témoignage de l'administrateur

L'administrateur admet avoir reçu la citation à comparaître mais il prétend ne pas avoir compris le contenu, ne pas avoir eu le temps de se constituer un avocat, ne pas habiter à l'adresse où la citation a été signifiée et que l'huissier l'a remise à son cousin et non à lui-même personnellement. Il prétend aussi que son avocat n'est pas disponible pour être présent à la Cour et il demande la remise de l'audience.

La greffière n'accorde aucune crédibilité aux propos de l'administrateur. Entre la signification et la présente audience, 13 jours ouvrables se sont écoulés.

La demande de remise est rejetée car l'administrateur avait eu le temps de se constituer un procureur. Quant à la signification à son cousin, cette version est contredite par le rapport de l'huissier qui déclare avoir signifié « personnellement » à l'administrateur.

La justification de l'administrateur

L'administrateur explique que lors de la première audience sur la fixation du loyer, le rejet de sa demande l'avait mis en colère et qu'il a eu le sentiment d'être injustement traité. Il admet que cela ne l'autorisait pas à tenir de tels propos, mais il ne présente aucune excuse à la greffière.

La greffière comprend que la colère et la frustration sont les causes de ces débordements de langage mais elle cite une décision de la Régie du logement :

« Les tribunaux n'ont pas à accepter ce genre de comportement, qui constitue non seulement un outrage, mais un véritable déni de justice envers l'autre partie (1). »

Conclusion

Selon la greffière spéciale, il convient de sanctionner le comportement de l'administrateur, qui a porté atteinte à l'autorité du tribunal et à la dignité du tribunal et qui s'est rendu coupable d'outrage au tribunal. Compte tenu du comportement fautif de l'administrateur, le tribunal impose une amende de 500,00 \$ payable dans les 30 jours de la décision.(2)

The facts

A special clerk from the Régie du logement chairs a hearing to set the rent in the presence of the landlord, his manager and the tenant.

This hearing takes place following a peremptory adjournment against the landlord and his manager, who, at a previous hearing had been duly informed that the request would be rejected if they were not ready

to proceed. The clerk rejected the request for setting of the rent on the bench and motived her decision in a written brief. At this hearing, the landlord's agent has insulted the clerk who ordered his expulsion from the courtroom by security guards.

Before his expulsion, the clerk asked the administrator to take back his words, but he refused and continued to insult the special clerk. A summons for contempt of Court was issued by the special clerk.

Contempt of Court

The summons for contempt was personally forwarded by a bailiff to the administrator of the lessor and the latter is present at the hearing. The clerk has the authority to proceed on contempt of Court under section 52 of the Quebec Code of Civil Procedure:

« Art. 52. Anyone who is guilty of contempt of Court in the presence of the judge in the exercise of his functions may be condemned at once, provided that he has been called upon to justify his behaviour.»

The testimony of the administrator
The administrator admits having received the summons but he claims that he did not understand the content, that he did not have the time to get himself a lawyer, that he does not live at the address where the summons has been forwarded to and which the bailiff had given to his cousin and not to him personally. He also claims that his lawyer is not available to be present in Court and he asks for the postponement of the hearing.

The clerk gives no credibility to the declarations of the administrator. Between delivery and this hearing, 13 working days have passed. The request for postponement is rejected because the administrator had time to obtain counsel. Concerning the delivery of the summons to his cousin, this version is contradicted by the report of the bailiff who claims to have delivered it «personally» to the administrator.

The justification of the administrator
The administrator explains that at the first hearing on the setting

of the rent, the rejection of his request had enraged him and he had the feeling of having been treated unfairly. He admits that that it did not authorize him to make such remarks, but he does not apologize to the clerk.

The clerk understands that anger and frustration are the causes of these excesses of language but she cites a decision of the Régie: «The Courts are not required to accept this kind of behaviour, which is not only an insult, but a real denial of justice to the other party(1).»

Conclusion

According to the special clerk it is appropriate to sanction the behaviour of the administrator, who has violated the Court's authority and dignity of the Court and who has made himself guilty of contempt of Court. Given the wrongful conduct of the administrator, the Court imposes a fine of \$ 500.00 payable within 30 days of the decision. (2)

1. SOUCCAR c. SOMERLED REALTIES 31 030528 142 G
2. C. SKITZIS (2007) J.L. page 218 à 221

Samedi 29 septembre 2012

Places limitées : faites vite!

Salon investissement immobilier du Québec 2012
Palais des congrès de Montréal

Carlos Leitao Économiste en chef chez Valeurs mobilières Banque Laurentienne	Martin Provencher Auteur et investisseur à succès	Benoit Lemieux Président et chef des opérations, Groupe LSR	Sylvie Gagné Directrice développement des affaires Desjardins Bank	Carl Simard Gestionnaire de portefeuille et président de MEDICI

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

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

Inscrivez-vous maintenant au plus grand événement d'immobilier au Québec en 2012. Le rendez-vous pour apprendre et réseauter.

Pour connaître les sujets des 15 conférenciers et pour vous inscrire:
www.siiq2012.com

Présenté par: **Gooplex.com**

Partenaire:

*** 20% RABAIS**

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

T. 450-624-5959
destinationdesign.com

DESTINATION DESIGN

* Rabais sur présentation de la carte APQ ou le code: Simplement design



Martin A. Messier

Fraud: Beware of identity theft !

her mother signing as a guarantor to the lease to avoid checks on herself that could only be unnecessary according to her considering her young age and her lack of experience with payments that could be found against her.

She returns to the owner the lease signed by her and her mother and she moves into the housing.

After a few months the delay in the paying of the rent leads the owner to contact the guarantor in order to inform her of the situation and make arrangements for the payment of the rent.

That's when the adventure turns

sour, the mother claims she never signed the lease and is not responsible for the acts of her daughter.

What is the recourse of the owner? Of course, the introduction of a request to the Régie du logement to obtain termination of the lease and the non-payment of rent. Is the mother telling the truth and did she not sign the lease or is it only a lie in order to avoid being held liable for the payment of rent? The Régie du logement will have to decide. Evaluations on the signatures may be made, but that is expensive and takes time. There is also the possibility of a police investigation since fraud may allegedly have been

committed if the mother has not signed the lease, and if her daughter has forged her signature.

We can see that this is a real nightmare for the owner.

The confidence that inspires a tenant is our real problem. Without it, we would have asked the mother to come over and sign the lease on the premises by identifying herself. We would also have requested a evaluation not only of the girl but also of the mother.

Do not be fooled by appearances, a good fraud is credible and inspires confidence, if not so, he/she would not be able to convince us.

When renting a dwelling several situations may arise.

In a recent case, an owner has unfortunately been caught.

A young rental candidate presents herself to rent a housing. She has

PROJET MONTRÉAL VEUT S'ATTAQUER A L'INSALUBRITÉ DE LA MAUVAISE FAÇON ET SURTAXER CERTAINS PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS LOCATIFS

L'APQ a tenu à échanger avec Projet Montréal sur sa «Motion pour la lutte aux logements insalubres sur le territoire de la Ville de Montréal». L'APQ est d'avis que pour résoudre le problème d'insalubrité, il faut revoir le système de fixation des loyers et non imposer de nouvelles contraintes aux propriétaires. Notre système de réglementation est déjà extrêmement sévère et contrôlant pour les propriétaires de logements. Les exigences auxquelles doivent répondre les propriétaires sont extrêmement élevées. De plus à Montréal, les projets de condominiums se développent à tous les coins de rue alors que la construction de logements locatifs se fait rare.

Projet Montréal défend sa position par le fait que le règlement municipal de la Ville de Montréal prévoit que la Ville doit intervenir et s'occuper du problème. En prenant en charge ces immeubles cela entraîne des délais, des frais exorbitants devant la cour, les frais judiciaires, les inspections,... Que la mise en place de prévention diminuera ces frais. Or, l'APQ soutient que la Régie du Bâtiment du Québec et la Régie du

logement ont déjà les pouvoirs pour mettre fin à l'insalubrité.

Le fait d'investir et avoir un retour d'investissement sur 30 ans n'est pas une excuse au non-entretien d'un immeuble, mais il faut reconnaître que la situation du manque de rentabilité dans le cas de certains immeubles crée une situation intenable tant pour le propriétaire que pour le locataire. Il faut nécessairement un ajustement des revenus pour corriger cette situation puisque que les dépenses sont pour la plupart hors du contrôle du propriétaire et difficile à réduire. (Taxes, assurances, énergie). Il faut éviter que la situation ne se détériore. La révision de la méthode de fixation de loyer n'est plus une option mais une nécessité.

Pour conclure la rencontre, l'APQ a souligné la surabondance de contrôle en matière locative et que l'imposition d'une telle motion aura un impact négatif : il faut stimuler les investissements dans le parc locatif, autrement les investisseurs portent leur intérêt sur d'autres types de projets immobiliers ou achètent ailleurs qu'au Québec.

Solutions proposées par Projet Montréal

- L'obligation d'obtenir une autorisation municipale pour l'exploitation de tout bâtiment de plus de 4 logements;
- La tarification potentielle de ce genre d'autorisation;
- L'inspection obligatoire du bâtiment faite avant l'émission de toute autorisation d'exploitation;
- L'inspection obligatoire des logements locatifs au moment des changements de locataires dans tout bâtiment de plus de 4 logements;
- L'inspection systématique des logements locatifs de plus de 4 unités tous les 5 ans;
- Frais d'inspection imposés au propriétaire pour les suivis de non-conformité à la suite d'une inspection effectuée lors d'une plainte ou d'une requête;
- Possibilité pour la Ville de Montréal de saisir les loyers dans le cas de propriétaires fautifs afin de procéder aux travaux urgents;
- Mettre sur pied une équipe dite « volante » afin d'effectuer des inspections aléatoires de type préventive."

Et taxation des transformations en condominiums

Aussi Projet Montréal veut mettre en vigueur un fardeau additionnel équivalant à 10 % de la valeur du terrain pour la transformation d'un immeuble résidentiel en condominium. Cette charge supplémentaire viendrait s'ajouter au prix d'acquisition en plus des droits de mutation immobilière déjà existants.

L'APQ pense que ces dispositions sont extrêmes et excessives. Cette taxe ne sera bénéfique ni aux contribuables, ni aux vendeurs et ni aux acheteurs.



LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 28, numéro 9
Septembre 2012

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président
Martin Messier

Responsable du journal
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
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Andreea Evsei
Carmen Ruiz

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

Et si je vois chez mon voisin ?

La densité de la population augmente au Québec, la grandeur des terrains tend à diminuer dans les villes et les maisons se rapprochent des limites séparant les terrains. Le droit de propriété d'un immeuble donne le droit d'en user, d'en jouir et d'en disposer librement et complètement. Ce droit de propriété est toutefois balisé et souffre parfois de certaines exceptions dans le but de ne pas nuire aux droits et à l'intimité des voisins. Ainsi, on ne peut construire toutes les fenêtres possibles si la maison est près des lignes vous séparant des voisins.

Selon l'article 993 du Code civil du Québec, on ne peut avoir de vue droite sur le terrain du voisin à moins de 1,5 mètre de la ligne séparative, sauf si la vue donne sur la voie publique ou un parc public. La distance se mesure du parement extérieur du mur où l'ouverture est faite, jusqu'à la ligne séparative. S'il y a une fenêtre en saillie, on mesure alors de l'extérieur de la fenêtre. Pour pratiquer une ouverture dans un mur qui est mitoyen, donc séparant deux propriétés, quelle qu'elle soit, il faut demander l'accord de l'autre. Une vue est une ouverture permettant de laisser passer l'air et les regards selon l'arrêt Boutin c. Bérard (1). La vue directe est celle qui permet de voir droit devant sans tourner

la tête, permettant d'observer sans effort le fonds voisin. Les vues obliques sont maintenant permises, ne faisant plus l'objet d'une restriction dans la loi, celles-ci permettant de voir chez le voisin que si on sort la tête de l'ouverture. Le tribunal, dans le jugement récent Lafleur c. Myre, fait remarquer que la rédaction de l'article 993 CcQ «n'exige pas une vue à l'intérieur de la maison d'un voisin ou d'une cour intérieure,

mais plutôt «une vue directe sur le fonds du voisin» («a direct view on the neighbouring land»). Le Tribunal souligne les mots «fonds» ou «land» plutôt que les mots «habitation» ou «cour», qu'aurait pu utiliser le Législateur» (2).

Les restrictions de distance ne s'appliquent pas s'il s'agit de portes pleines ou des jours à verre translucide ou dormant. Un jour translucide ou dormant permet à la lumière de passer, sans toutefois distinguer les objets à l'extérieur et ne permet pas non plus de s'ouvrir. S'il y a des balcons, ce n'est pas considéré, au sens de la loi, comme étant une vue illégale depuis 1994 (3), considérant notamment le fait que le calcul se fait à partir du mur. C'est plutôt les municipalités qui règlementent ce type de construction, au niveau des marges. D'autres types de vue ont été légalisés en même temps, soit les vues indirectes ou obliques dont le législateur ne fait plus mention.

Les vues illégales sont généralement révélées par l'arpenteur-géomètre lors de la confection d'un certificat de localisation. Même si la situation perdue depuis longtemps, détrompez-vous, elle n'est pas créatrice de droits. Pour corriger une situation détectée, une servitude

de vue pourrait être consentie par le propriétaire voisin qui subit des vues illégales. Si votre voisin y consent, il faudra signer le document chez un juriste et le publier au Registre foncier. Le voisin pourrait également simplement tolérer la situation, mais cela ferait en sorte qu'il conserve son droit de demander que cesse la vue illégale à tout moment.

Pour des réponses concernant votre situation précisée, contactez notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier.

1. Boutin c. Bérard 1997 R.D.I. 108-110 (C.S.).
2. Lafleur c. Myre, 2011 QCCS 7376, para. 7 (Juge MARK G. PEACOCK).
3. Stucki c. De Michelle, CA, 11 mai 1997.

Me Annie Lapointe, Notaire



Toutes les solutions
en matière de chauffe-eau.



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

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

Communiquez avec nous sans tarder.

514 353-0077 • 1 877 353-0077 • hydrosolution.com

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

Le chauffage aussi,
c'est notre élément.

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

Air chaud • Eau chaude • Bi-énergie



150\$ de rabais**

à l'achat d'un générateur d'air chaud ou d'une thermopompe centrale ou murale avant le 31 décembre 2011.

HydroSolution
Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage



Me Lebeau

LES RÉDUCTIONS DE VOIX A L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

copropriétaire dispose, dans une copropriété comptant moins de cinq fractions, d'un nombre de voix supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose à une assemblée, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée. Donc, sur le plan pratique, dans une copropriété formée de quatre fractions, dont trois qui appartiennent à la même personne, les voix que pourra exprimer cette personne doivent obligatoirement être réduites au nombre détenu par l'autre copropriétaire en application de l'article 1091 C.c.Q. Voici une illustration de ce principe: (tableau en page de bas)

Le but de l'article 1091 C.c.Q. est donc d'éviter que Monsieur XYZ puisse contrôler l'assemblée des copropriétaires et tourner toute décision en sa faveur, possiblement au détriment de Madame ABC. Il faut comprendre toutefois que cette protection législative a pour effet d'imposer l'unanimité pour la prise des décisions en assemblée. Toutefois, il est important à noter que cette réduction des voix n'a d'effet que dans le contexte de l'assemblée des copropriétaires et n'a pas pour effet de réduire la quote-part des charges auquel est tenu Monsieur XYZ, soit 75% de toutes les charges découlant de l'exploitation de l'immeuble et des contributions



au fonds de prévoyance.

Le cas d'un promoteur/copropriétaire d'une copropriété de cinq fractions et plus

Afin d'éviter qu'un copropriétaire qui aura agi à titre de promoteur d'un projet en copropriété comptant cinq fractions et plus puisse contrôler l'assemblée des copropriétaires à son avantage, l'article 1092 C.c.Q. prévoit que ce promoteur/copropriétaire ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de 60% de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété. Par la suite ce nombre est réduit à 25%. Aux termes de l'article 1093 C.c.Q., est considéré comme «promoteur» celui, qui au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses

ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'habiter une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.

Voici une illustration de ce principe: (tableau à la page 7)

Donc, selon l'exemple ci-haut le promoteur devenu copropriétaire pourra exprimer le nombre de voix suivantes:

Jusqu'au 2^e anniversaire de la publication de la déclaration: 80 voix sur 100
Lendemain du 2^e anniversaire jusqu'au 3^e anniversaire: 70 voix sur 100
Lendemain du 3^e anniversaire et toutes les années subséquentes: 35 sur 100

Le cas du non-paiement des charges communes
Aux termes de l'article 1094 C.c.Q., tout copropriétaire qui,

Copropriétaire	Nombre de fractions	Valeur relative/quote part des charges/nombre de voix total ¹	Réduction en application du principe de l'article 1092 C.c.Q.	Votes pouvant être exprimées à l'assemblée des copropriétaires
Monsieur XYZ	3	75%=75 voix	25	25
Madame ABC	1	25%=25 voix	n/a	25

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

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

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

depuis plus de trois mois n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote.

L'effet des réductions de voix
Lorsque les voix d'un copropriétaire ou de l'ancien promoteur immobilier sont réduites par

Copropriétaire	Nombre de fractions	Valeur relative/quote part des charges/nombre de voix total ²	Réduction en application du principe de l'article 1092 C.c.Q.	Votes pouvant être exprimées à l'assemblée des copropriétaires
Monsieur XYZ, promoteur immobilier qui n'habite pas les unités (exemple: possiblement en location)	7	70% / 70 voix	Date de publication de la déclaration jusqu'au 2 ^e anniversaire: aucune réduction	70
			Lendemain du 2 ^e anniversaire jusqu'au 3 ^e anniversaire: maximum 60%	60
			À partir du lendemain du 3 ^e anniversaire: maximum 25%	25
Monsieur XYZ, promoteur immobilier qui habite l'unité	1	10% / 10 voix	Aucune, à la condition que l'unité lui serve de résidence	10
Madame ABC	1	10% / 10 voix	n/a	10
Monsieur CDE	1	10% / 10 voix	n/a	10

¹Pour les fins de notre exemple nous présumons une valeur relative de 10% pour chaque fraction

AC Avantages Condo
vivre ensemble gérer au bénéfice de tous
1 877 731 8647
info@avantagescondo.com www.avantagescondo.com



Le cas des copropriétés de moins de cinq fractions
L'article 1091 du Code civil du Québec prévoit que, lorsqu'un



Noël Hémond, Pl. Fin.

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

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

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE!
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS
3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5

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

BMR le groupe **MATCO INDUSTRIEL**

Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

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

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

Nouveau Produit 2012

BALCAN Rampes & Escaliers

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

1-866-588-2415
20 minutes de Montreal

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

VOTE REDUCTIONS AT THE ASSEMBLY OF CO-OWNERS, Me Kevin Lebeau

In certain very specific cases, the Civil Code of Québec provides that the number of votes that may be cast personally by a co-owner can be reduced. These rules are enacted by the legislator in order to avoid that a co-owner who has the majority of the fractions and the votes can control the assembly of the co-owners at the expense of minority co-owners. In other circumstances, the votes of co-owners deprived of their right to vote because of their failure to pay their share of the common expenses or contribution to the emergency fund for more than three months must be subtracted from the total votes of the co-owners.

the other co-owners present or represented at this assembly.

So, in practice, in a co-ownership consisting of four fractions, three of which belong to the same person, the votes that this person can express must obligatorily be reduced to a number held by the other co-owner under section 1091 CCQ. Here is an illustration of this principle:

The purpose of section 1091 C.C.Q. is thus to avoid that Mr. XYZ can control the assembly of co-owners and turn any decision in his favour, possibly to the detriment of Mrs. ABC. It should be understood, however, that this legal protection has the effect of requiring unanimity for decisions made in assembly. However, it is important to note that this reduction of the votes is

only effective in the context of the assembly of co-owners and does not reduce the share of the costs which Mr. XYZ must pay, i.e., 75% of all charges arising from the operation of the building and contributions to the emergency fund.

Co-owner	Number of fractions	Relative value / proportionate share of the expenses / total number of votes	Reduction in the principle of Article 1091 C.c.Q.	Votes may be cast at the general meeting of co-owners
Mister XYZ	3	75%=75 voices	25	25
Miss ABC	1	25%=25 voices	n/a	25

The case of co-ownerships of less than five fractions

Article 1091 of the Civil Code of Québec provides that when a co-owner has, in a co-ownership with less than five fractions, a number of votes greater than half the total votes of the co-owners, the number of votes he has at an assembly is reduced to the sum of the votes of

Sienna CÉRAMIQUE
Tél./Tel.: 514.675.1238
Télé./Fax: 514.313.5404
www.sienaceramique.com
3880 Boul./Blvd. St-Jean
Dollard-des-Ormeaux
H9G 1X1

COUVERTURES LACHENAIE
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20
450 966-6166
info@couvertureslacheaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!

The case of a developer /co- owner of a co-ownership of five fractions and more

To prevent that a co-owner who has acted as a developer of a project in co-ownership with five fractions and more can control the assembly of co-owners to his advantage, article 1092 CCQ provides that this developer / co-owner is not entitled, in addition to the voting rights attached to the fraction that serves as his residence, to more than 60% of the total votes of the co-owners at the end of the second and third year of the date of registration of the declaration of co-ownership. Thereafter this number is reduced to 25%.

Under the terms of Article 1093 CCQ: is considered as a «promoter» him/her, who at the time of registration of the declaration of co-ownership, owns at least half of all fractions or his successors, except he/she who acquires in good faith and with the intention of living in it a fraction for a price equal to its market value.

Here is an illustration of this principle:

Co-owner	Number of fractions	Relative value / proportionate share of the expenses / total number of votes	Reduction in the principle of Article 1091 C.c.Q.	Votes may be cast at the general meeting of co-owners
Mister XYZ, Real estate developer who does not live units (eg possibly rent)	7	70% / 70 voices	Date of publication of the statement to the 2nd anniversary: no reduction	70
			Next to the 2nd anniversary 3rd Anniversary: maximum 60%	60
			From the day after the third anniversary: maximum 25%	25
Mister XYZ, Real estate developer who lives in the unit	1	10% / 10 voices	No, provided that the unit acts as a residence	10
Miss ABC	1	10% / 10 voices	n/a	10
Miss CDE	1	10% / 10 voices	n/a	10

¹For purposes of this example we assume a relative value of 10% for each fraction

So, in the example above the promoter having become co-owner of the publication of the Anniversary: 70 votes out of 100 can cast the following number of votes: From the day after the 2nd anniversary until the 3rd anniversary: 80 votes out of 100 From the day after the third anniversary until the 2nd anniversary: 25 votes out of 100

Suite à la page 11

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^{ème} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7
Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009
Cell. : (514) 996-1591
Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

RÉPARATIONS URGENTES

Me Annie Lapointe, Notaire



Le propriétaire d'un immeuble à logements a la responsabilité d'exécuter dans les plus brefs délais les travaux jugés urgents et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance de ses logements. Le locataire, d'autre part, doit permettre au propriétaire l'accès et subir ces réparations nécessaires. L'urgence doit être telle qu'elle empêche d'utiliser le logement convenablement. Ce pourrait être un défaut du système de chauffage durant l'hiver, une fuite importante de la tuyauterie, des défauts aux installations électriques, le blocage des égouts, ou l'impossibilité d'utiliser les installations sanitaires.

Pour que le propriétaire puisse procéder le plus rapidement possible à des travaux, le locataire a le devoir, cela va de soi, de l'avertir le plus tôt possible de tout problème dont il a connaissance, urgent ou non.

Le locataire doit, dans une situation qui nécessite d'agir rapidement, informer le propriétaire ou tenter de le joindre pour l'en aviser. Si le propriétaire est absent ou qu'il retarde des travaux, le locataire peut alors, de façon exceptionnelle, selon l'article 1868 du Code civil du Québec, entreprendre lui-même une réparation et engager une dépense à la condition que ce soit urgent et nécessaire pour assurer la conservation ou l'usage de son logement.

Dans des situations pressantes, le locataire doit savoir que même si la loi l'autorise à procéder à des réparations jugées prioritaires ou à faire une dépense, ce droit doit être exercé avec beaucoup de prudence, parce que le locataire devra éventuellement en rendre compte au propriétaire. Pour obtenir le remboursement des frais engagés, le locataire doit soumettre au propriétaire les factures, reçus ou

toutes autres pièces justificatives.

Les interventions du locataire doivent donc se limiter aux travaux essentiels et les coûts doivent être réduits au minimum. Il peut même faire appel à une personne qualifiée pour faire la réparation qui s'impose comme un plombier, un électricien ou un menuisier. Le but étant de régler la situation pour le moment sans engager des dépenses excédentaires à ce qui est strictement nécessaire pour régler la situation.

Le locataire a le droit de se faire rembourser les sommes engagées et il est donc de la responsabilité du propriétaire de le faire.

Il est à noter que dans le cas de réparations non urgentes, mais auxquelles le propriétaire est tenu, soit en vertu du bail ou de la loi, le locataire doit s'adresser au tribunal avant d'être autorisé à les exécuter à la place du propriétaire. Un montant et des conditions seront alors déterminés dans le jugement autorisant les travaux.

Suite de la page 9

anniversary and all subsequent years: 35 out of 100

The case of non-payment of common expenses

Under Article 1094 CCQ, any co-owner who, for more than three months has not paid his/her share of the common expenses or his contribution to the emergency fund, is deprived of his right to vote.

The effect of vote reductions

When the votes of a co-owner or former developer are reduced by the application of Articles 1091 or 1092 CCQ, there is a definite effect on the ordinary decisions of the assembly of co-owners which require a simple majority of the votes of the co-owners present or represented at the assembly.

However, when the same reductions apply and when the assembly must vote on a matter requiring the

majority in number and in votes, or the topics listed in Articles 1097, 1098 and 1108 CCQ, the total number of votes of the co-owners must be reduced accordingly by applying Article 1099 CCQ, which has the effect of reducing its impact.

In case of doubt in your particular situation, do not hesitate to contact our team of lawyers specializing in property law.



Montréal
Communiquez par téléphone au 514-382-9670 ou par courriel courriel : reservation@apq.org pour connaître le lieu.
Les formations débutent à 19h.
24 septembre 2012 : Préparation d'un dossier pour la Régie du logement
19 Novembre 2012 : Vérifications à faire avant l'achat d'un immeuble

Formations disponibles pour toutes les régions :

- Préparation d'un dossier pour la Régie du logement
- Vérifications à effectuer avant l'achat d'un immeuble
- La fixation d'un prix de loyer
- La location d'un logement de l'annonce à la signature du bail

Nous vous offrons la possibilité de suivre ces formations dans le confort de votre foyer grâce à nos formations web. Inscrivez-vous dès aujourd'hui sur notre liste de réservation et dès que le minimum est atteint, vous recevrez un courriel vous informant de la date et de l'heure prévues.

Profitez de l'entente privilège!

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

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



Confort chez-soi.
JOSEPH ÉLIE
Division de : Groupe Énergie BDL inc.

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

LE THERMOSTAT ÉLECTRONIQUE

- CONFORT POUR VOS LOCATAIRES
- VALEUR AJOUTÉE POUR VOS LOGEMENTS

10\$

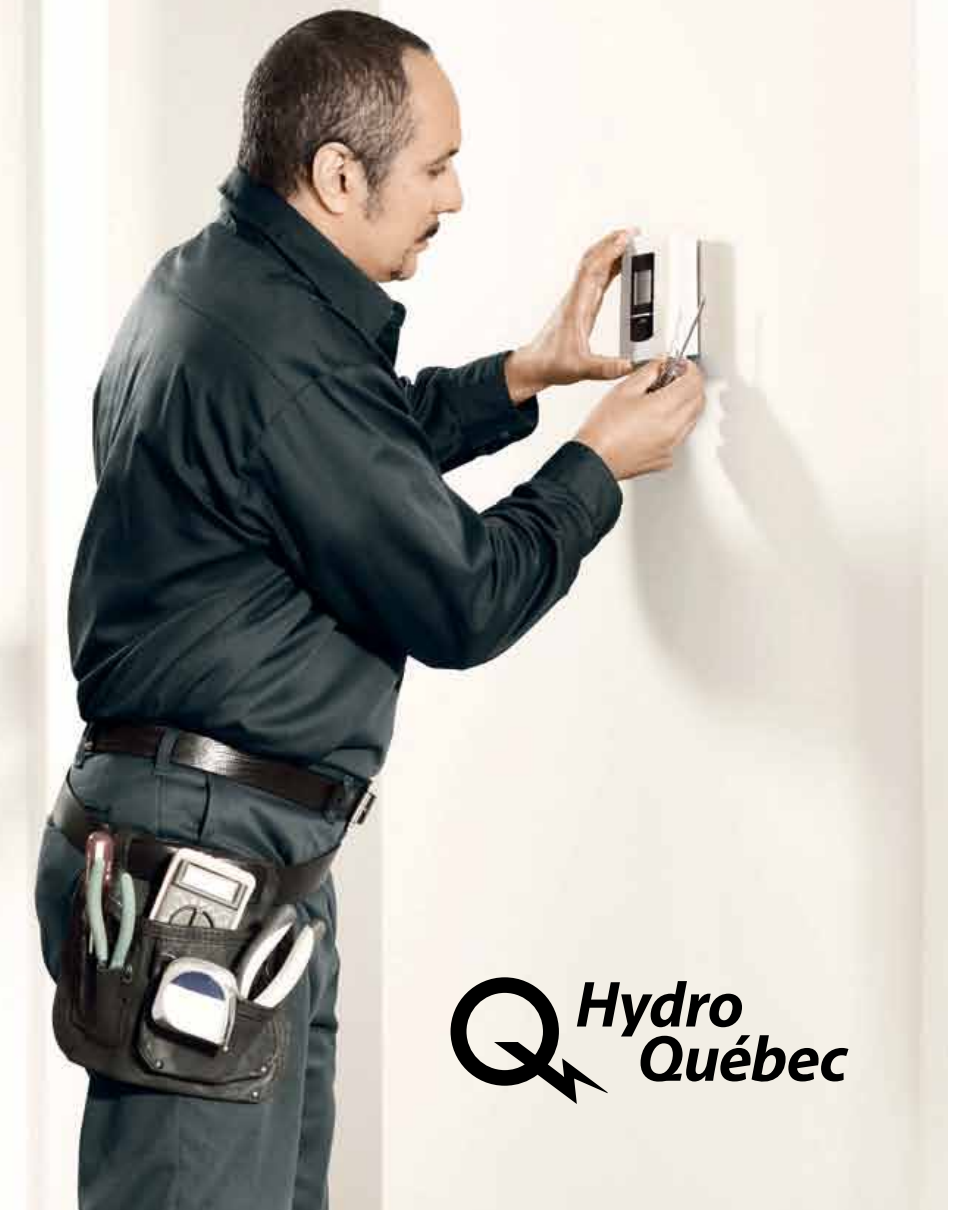
l'unité installée *



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

Un maître électricien se chargera de l'installation.

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



Hydro Québec

CATÉGORIES

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

1 ACRYLIQUE

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

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

2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Le Groupe Justin Design Inc

- Aménagement paysager
Tél.: (514) 354-6555
legroupejustindesign@bellnet.ca
- Pave-uni
 - Asphalte
 - Excavation
 - R.B.Q. 5609-3966-01
 - Membre APCHQ

3 ANNONCES DE LOCATION

Recherchedelocation.com
www.recherchedelocation.com

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

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

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

4 APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

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

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

5 ARMOIRES DE CUISINE

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

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

6 ASCENSEURS

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

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

7 ASSURANCES

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

- Courtiers d'ass. spécialisés immeubles:
Yanick Lyons, Montréal & Rive-Sud;
Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal;
Benoît Després, Rive-Sud & Montréal
- Assurances immeubles à revenus et pour

Syndicats de condos (TOUS)

- Programme imm. à fusibles ou disjoncteurs
- *Avantages pour les membres APQ

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

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

La Personnelle

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

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

8 AVOCATS

Messier, Soucy, avocats
Tél.: (514) 866-5569

- Spécialisés dans les domaines de droit suivants:
- Relations locateur - locataire
 - Résidentiel et commercial
 - Immobilier
 - Bail commercial
 - Régie du logement.

9 BAIGNOIRES

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

- Depuis 1989 plus de 8 000 bains émaillés
- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans
- Estimation gratuite par téléphone
- Travail garanti
- 10% d'escompte pour membres APQ

Bain Magique St-Jean
Tél.: 450-347-7687
Sans frais: 800-463-7687
www.bainmagique.com

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

Bain Miracle

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

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

Éco-Bain

- info@eco-bain.ca www.eco-bain.ca
514 ECO-BAIN 514 326-2246
- Réaménagement de baignoires, lavabos, céramique; résidentiel et commercial.
 - Nos produits de qualité supérieur ont une

faible odeur, procure un fini lisse et lustré.
- 5 ans de garantie; temps de séchage - 24h.

- Nos clients: les gestion immobilières, propriétaires, agents d'immeubles, les écoles, hôpitaux, résidences, hôtels.

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

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

10 BALCON (rampes et escaliers)

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

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

Patio et Balcon

Alain Savaria
450-655-1156
revetementpvc.com

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

Structures Métalliques Breton Inc
Contact : Sébastien Breton
Tél.: (514) 299-1470

- Soudure mobile
- Métaux ouverts
- Aluminium
- Fibre de verre
- Restauration de fer forgé
- Licence RBQ : 5606-6525-01

11 BÉTON

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

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

Soconex

- Tél.: (514) 385-0900
Sans frais: 1-877-Soconex
info@soconex.ca www.soconex.ca
- Travaux majeurs de réparation de béton
 - Stationnement intérieur en béton
 - Parement extérieur en béton
 - Balcon en béton
 - Expertise et inspection de structure en béton

12 CÉRAMIQUE

Siena Céramique

514-675-1238
3880 blvd St-Jean, Dollard-des-Ormeaux

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

13 CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Gaz Express

514-220-1818

- Spécialité bouilloire au gaz
- Multi-logement
- Résidentiel

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL
Tél.: (514) 493-2900
1-888-335-0335
www.josephelie.com

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

14 COMPTABILITÉ

Hussein Moussa

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

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

15 CONDUIT DE SÈCHEUSE

Perfectair inc.

Mathieu Pilon
Tél: (514) 512-7399
mpilon@nettoyageperfectair.com

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

16 CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction GS BOLDUC Inc.

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

- Rénovation générale, résidentielle, commerciale
- Nettoyage après le sinistre (feu, eau)
- Plafonds suspendu insonorisant, salle de

bain, plancher, balcon, rampe, gypse, joint
- Service de démolition intérieur, extérieur.

Construction Patco

Patrick Gilbert
Cell.: (514) 713-4555

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

Construction Seni inc.

Entrepreneur général
514-863-5722
450-759-0263

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

Reno-Construct

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

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

RPG Rénovation

- résidentielle - commercial - industrielle
514 - 618 - 9925
rpgrenovation@gmail.com
- Plâtre, gypse, céramique, peinture béton, fissures, imperméabilisation menuiserie, balcons, palissades
 - Brique, crépi, allèges, rejointoyage

17 COURTIER IMMOBILIERS

Adam Spisak

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

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

Immeubles Stuart

Agence immobilière

- Bentley Taylor Sylvia Alai
514 867-2368 514 808-8419
bentleytaylor@live.ca
sylvialai@videotron.ca
- Français, Anglais, Italien, Allemand, Iranien
 - Résidentiel, commercial
 - Plex

Immobilier Baron

Agence immobilière

Mikael Kurkdjian
Courtier immobilier agréé
mkurkdjian@baronrealty.ca
www.immobilierbaron.ca
Tél.: (514) 932-9000

- Propriétés à revenus 10 logements et +
- Volume de + de 50 millions de ventes en multi-logements sur l'Île de Montréal
- Expérience, service, résultats

18 COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.

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

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

Excellente Toiture

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

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,
St-Léonard, H1P 2X4
Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102
perroncouvreurs@qc.aira.com

- Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011
- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs Perron
 - L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
 - Résidentiel, Commercial, Industriel.
 - Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
 - Prix compétitif et remise de garantie
 - RBQ: 1117-5833-85

Toiture Mais A Coule Pas Inc.

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

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

Toitures PME Inc

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

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

19 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

20 DÉMÉNAGEMENT

Déménagements Laurentides

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

- Déménagements résidentiels
- Commercial
- Personnes âgées

21 DÉTECTION DE GAZ

RG Technilab

Tél.: (450) 619-7490
Sans frais: 1 (888) 466-0787
admin@rgtechnilab.com

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

22 DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T

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

- Dépistage et solvabilité
- Filature (CSST ou autres)
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location
- Investigation informatique
- Caméras et système contrôle d'accès
- 10% rabais aux membres APQ

23 DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland
Tel: (514) 644-1616
Urgence: (514) 981-2824
drainagequebecois@videotron.ca

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- Municipal



CONSEILS
gratuits et illimités
avec des avocats
spécialisés
dans les relations
propriétaires-locataires

514 382 9670
1 888 382 9670

24

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

Landreville Électrique inc.
Tél.: 514-376-4058
Fax: 514-376-7861
patrick@landreville.ca
www.landreville.ca

- Résidentiel et commercial
- Thermographie infrarouge
- Service 24 heures

Nous desservons le grand Montréal

RJR Électrique Inc
Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial
- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
- Entrée électrique
- Projets clés en main / Rénovation

N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!

25

ÉVALUATEURS

Évaluation Groupe Batimmo
Farid Hajji, É.A ou Dardy
Jean-Jacques, Technicien
(514) 508-0585 (514) 909-9136
batimmo@batimmo.ca
www.batimmo.ca

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

Évaluation Immobilière
Michel Brassard Évaluateur Agréé
Tél.: (450) 966-6284
(450) 966-9148

- Secteur Rive Nord, Laurentides, Lanaudière
- Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

Les Services Aaron Inc.
Stephen McCavour, propriétaire
Tel: (514) 620-4278
aaron.stephen@gmail.com
www.servicesaaron.com

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

26

EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire
3701 Jean-Talon Ouest, Montréal
Tél.: (514) 737-4615
Fax: (514) 737-7475
abc.alex@bellnet.ca
www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Extermination Platinum
1561, Harricana, Repentigny, Qc
Tél.: (514) 909-1177

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

Extermination Gagné Inc.
9434, boul. pie IX, Montréal
Tél.: (514) 322-8988

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

C'est notre spécialité!

Total Extermination
Pascal Rock
Tél.: (514) 250-9644
entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

27

GÉNÉRATRICE

Lagden Équipements & Services**Ltée**
Tél.: (514) 333-8383 ext 223
glenn@lagden.com
www.lagden.com

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

28

GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com
www.suivremesappels.com
Tél.: 1 866 559 5169

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

29

GESTION IMMOBILIÈRE

Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)Cel. 514.755.0624 & 514.895.0124
gia.qc@bellnet
Web: gia.ca

- Services: location; gestion & conseils
- Tranquillité et rendement assurés
- Court / long terme, Montréal, Ottawa
- Une gestion de haut niveau (1992)
- 1st class service since 1992!

Avantages Condo
www.avantagescondo.com
info@avantagescondo.com
1 877 731 8647

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

Barazin
Gestion Immobilière
Tél: 514-328-4795 poste 260
info@barazin.ca
www.barazin.ca

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

Gestion Immobilière
et Service Associés

Geoffrey Darwent Tél.: (514) 233-1300

- gd.darwent@gmail.com
- www.condocare-services.com
- Gestion immobilière depuis 1995
- Service de construction - Entretien
- Démolition - Restauration
- Rénovation - Réparation
- Paysagiste - Jardinage

Gestion Immobilière**M.L. inc.**Martin Lachance
Tél.: 514-439-9818
Cell.: 514-567-5005
Fax: 514-325-8034
immobilierm@live.ca

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

Le Millesoudier
Maria Antunes
Tél.: (514) 618-1806
lemillesoudier@gmail.com

- Service complet "clé en main"
- Service "à la carte" selon vos besoins
- Service à court et long terme
- Appellez-moi aujourd'hui pour une soumission gratuite. Il me fera plaisir de vous rencontrer à votre domicile pour discuter de la nature et de l'étendu de vos besoins.

30

GOUTTIÈRE

Solutionstois.com
Paul Bérubé
514-876-8848

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

31

HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé
Huissiers de justice s.e.n.c.
100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil,
J4K 3R5
Tél.: (514) 990-2999
Télec.: (450) 651-1162
darveauhuisiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés
Huissiers de justice

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

32

IMPÔT FISCALITÉ

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

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

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

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

33

INFORMATIQUE

Hopem inc.
Montréal: (514) 493-9288
Québec: (418) 658-0759
Sans frais: 1-800-363-9049
info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

34

INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc
T.: (450) 444-7141 F.: (450) 984-1741
Cell: (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com

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

Sonar consultants en acoustique

Montréal: 514-944-4808
info@sonaracoustique.com
www.sonaracoustique.com

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

35 INSPECTEURS BÂTIMENT

AB Multi-Inspections Inc.
Alain Beaulieu
Inspecteur/Expert en bâtiment
Tél.: (450) 905-2020
Sans frais: 1-855-905-2020
www.multi-inspections.com
abmulti-inspections@videotron.ca

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

Action Inspection(514) 990-6329 1-866-990-6329
www.actioninspection.com

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

Centre d'inspection
et d'expertise en bâtiment
du QuébecLa Prairie (Québec)
René Vincent
Tél.: (450) 444-5254
Sans frais: 1-888-844-5254
www.ciebcq.com

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

36

MAÇONNERIE

Britek Restauration
Tél.: (514) 886-9911
britekrestauration@videotron.ca
www.britekrestauration.com

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

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

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

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

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

S.T. Maçonnerie inc.Tél.: (450) 652-3466
www.stmaconnerie.com

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

37 NETTOYAGE ET ENTRETIEN

Entretien MtlJean-François Dupont, Directeur
Tél.: (514) 966-3819
Cell.: (514) 835-6570
entretienmtl@gmail.com
www.entretienmtl.ca

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

Maintenance Bonn-Air**A 1 Ventilation Enr.**
Gilles Lesage
(450) 431-3501, (514) 823-4237
bonn-air@videotron.ca

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

SLB Entretien Ménager IncTél.: (514) 953-0289
angedardien19@hotmail.com

- Résidentiel, commercial, condo
- Lavage de vitre,tapis, bureau
- Cirage,décapage

38

PEINTURE

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

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

MonPeintre.cawww.MonPeintre.ca
info@monpeintre.ca
Tél.: (514) -705-1245
Fax: 514-419-5944

- Peinture intérieure/extérieure, résidentielle/commerciale, immeubles à logements, condos.
- Spécialité FER FORGÉ
- Plus de 20 peintres à votre service!
- Travail en hauteur et avec Nacelle
- Recommandé CAA-Habitation
- Visitez notre site web pour constater notre professionnalisme

Peinture Prestige PlusPascal Grimard, président
(514) 836-0686
pascal.grimard@videotron.ca

- Secteur: Île de Montréal et la région
- 20 ans d'expérience, spécialiste en:
- Réparations de joints
- Peinture et teinture intérieure/extérieure
- Pose papier-peint, antirouille fer forgé revêtement époxy pour planchers
- Assurance responsabilité et RBQ: 8311-9586-12

39 PLOMBERIE ET CHAUFFAGE

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

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

40

PORTES ET FENÊTRES

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

- Manufacturier de portes et fenêtres PVC
- Aluminium
- Hybride
- Rampes et balcons
- Direct du fabricant
- 5% d'escompte pour les membre de l'APQ

D.V. Aluminium8751, 8e avenue, Montréal
Tél. : (514) 322-5345
Télec. : (514) 322-6352
dvaluminium@hotmail.com
www.dvaluminium.com

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

Vitrierie DVDÉrick Desjardins
514-999-8555

- Vitrines thermos, miroirs sur mesure
- Douches de verre
- Spécialité entrée de bloc d'appartement et devanture
- Commercial, industriel, résidentiel
- Estimation gratuite
- Service à domicile
- RBQ 5641-0103-01

41

SÉCURITÉ

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

- Surveillance, chantier de construction
- Conflit de travail, événements spéciaux
- Garde du corps
- Milieu industriel/résidentiel
- Sécurité VIP
- Tarifs pour membres APQ

CTC Vidéo Inc.Tél.: (514) 727-0505
Sans frais: 1 888-837-0505

- Alarme intrusion
- Intercom
- Caméra de surveillance
- Caméra cachée

42

SERRURIER

Groupe Sécurité Robillard Inc91 Beaubien E., Montreal T.: 514-279-7317
commande@grouperobillard.com

- Serrurier - service 24h sur 24
- Centre de service Medeco et Abloy
- Installation de camera de surveillance
- Intercom, système d'accès
- Installation et réparation de produits électrique
- Entretien et réparation de porte et cadragé d'acier

Serrunik
Sebastien Beausoleil
2636, rue Bélanger, Montréal
514-776-8645

- Serrurerie générale
- Intercom
- Porte et cadre acier
- Serrure haute sécurité
- Vente et installation
- Service 24h

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

44

VENTILATION

Élément Air
Simon Roy
Tel: (450) 200-4142
(514) 262-4142

- simonroy@videotron.com
www.elementair.reseau411.ca
- Nettoyage de conduit de ventilation
- Résidentiel/commercial/industriel
- Entretien d'appareil de climatisation, échangeur d'air, conduits de sècheuse



SERVICE D'ÉVALUATION DES LOCATAIRES

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



Me Reed

DÉCÈS : CHANGEMENT IMPORTANT DANS LE REMBOURSEMENT DES AUTRES SERVICE FOURNIS DANS LE CADRE D'UN BAIL

DEATH: AN IMPORTANT CHANGE IN THE REPAYMENT OF OTHER SERVICES PROVIDED UNDER A LEASE

la portion à enlever du loyer tel que vu dans la décision Manoir Centre-Ville c. Succession Yvette Vachon.

En terminant, l'article 1939 a aussi été modifié en diminuant le délai de résiliation du bail en le faisant passer de 3 à 2 mois. Vous pouvez communiquer avec nos juristes pour confirmer toutes ces notions.

Significant changes have been made to the Civil Code of Québec in the leasing section including Article 1939 of the Civil Code dealing

with termination provisions of the lease and the payment of rent and services after the death of one or more tenants.

Indeed, after several discussions with the Housing Authority in this respect, the legislature has decided to specify and supervise claims following the death of tenant services included in the lease such as cooking, laundry, housekeeping, care and others.

Thus, it is now reported that the executor or heir shall pay the owner only the value of the services rendered to the person only while he was alive.

In addition, the legislator speaks in this article as « part of the rent

relating to ... », which means that even if these services are included in the rent, heirs and owners must agree to assess the value of these services in order to reduce the rent due. Failing an agreement between them, a commissioner of the Régie du logement could settle and determine the portion of the rent to be removed as seen in the decision Manoir Centre-Ville vs. Succession Yvette Vachon.

In conclusion, section 1939 has also been amended by reducing the time of termination of the lease from 3 to 2 months. You can always contact our lawyers to confirm all of these notions.



Des modifications importantes ont été apportées au Code civil du Québec dans la section du louage notamment à l'article 1939 du Code civil du Québec traitant des modalités de résiliation du bail et du paiement du loyer et des services après le décès du ou des locataires.

En effet, après plusieurs débats à la Régie du logement à ce titre, le législateur a décidé de préciser et encadrer les réclamations suite au décès du locataire des services inclus au bail tels que la cuisine, la buanderie, l'entretien ménager, les soins et autres.

Ainsi, il est maintenant mentionné que le liquidateur ou l'héritier n'est tenu de payer au propriétaire que la valeur des services rendus à la personne de son vivant seulement.

De plus, le législateur parle dans cet article de « partie du loyer afférente à... », ce qui veut dire que même si ces services sont inclus dans le prix du loyer, héritiers et propriétaires doivent s'entendre pour évaluer la valeur de ces services afin de le diminuer du loyer dû. À défaut d'entente entre eux, un régisseur de la Régie du logement pourrait trancher et déterminer



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

Courtiers Multi Plus inc.  ASSURANCES

Cabinet en assurance de dommages et de personnes

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

Vos courtiers d'assurances spécialisés pour les immeubles :
Yanick Lyons, Montréal & Rive-Sud - Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal
Tél. : 514.376.0313 | Téléc. : 514.376.0957
cmp@courtiersmultipius.com

Vie Capitale Bénévole Est COOP
Agence immobilière

viacapitale  **Déjà 25 ans**
Le fierté de la réussite!

Claire-Hélène Gosselin
Courtier immobilier

Cell. : 514.704.8904 • clairegosselin@yvhq.ca

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

QSC      Estimation GRATUITE de la valeur immobilière de votre propriété

Offre spéciale

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



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

35%

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

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



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

www.betonel.com



Me Lapointe

in the law, allowing them to look at the neighbour's only if your head comes out of the opening. In the recent judgment *Lafleur vs. Myra*, the Court noted that the wording of Article 993 CCQ «does not require a view inside the house of a neighbour or a courtyard, but rather « a direct view of the land of the neighbour » (« a direct view on the neighbouring land »). The Tribunal notes the words «fond» or «land» rather than the word «home» or «court» which the lawgiver would have been able to use «(2).

Population density increases in Quebec, the size of land tends to decrease in the cities and houses are getting closer to the boundaries

Distance restrictions do not apply in the case of solid doors or translucent glass or sleeping shades. A sleeping or translucent shade allows light

AND IF I LOOK INTO MY NEIGHBOUR'S HOUSE ?

separating the grounds. The right of ownership of a building gives the right to use it, enjoy and dispose freely and fully of it. This right of ownership is regulated however, and sometimes suffers from some exceptions in order not to affect the rights and privacy of the neighbours. Thus, we cannot construct as many windows as we would want if the house is close to the line separating you from the neighbours.

to pass through, without however distinguishing objects outside and it does not allow for opening it.

If there are balconies, this is not considered under the law as an illegal view since 1994 (3), especially considering the fact that the calculation is from the wall. Rather, it are the municipalities that regulate this type of construction, at the margins. Other types of views were legalized at the same time, either indirect or oblique views of which the legislator no longer makes any mention.

Illegal views are generally revealed by the surveyor when making a certificate of localisation. Even if the situation persists since a long time, think again, it is not creating any rights. To correct a situation detected, a view might be easily granted by the owner-neighbour who suffered illegal views. If your neighbour agrees to it, he will sign the document at a lawyer's and publish it in the Land Register. The neighbour could also simply tolerate the situation, but that would mean that he retains his right to seek an end to the illegal view at any time.

A view is a window to let the air and looks pass through according to the decision *Boutin vs. Bérard* (1). A direct view is one that allows you to see straight ahead without turning your head, to observe without effort the neighbouring land. Oblique views are now permitted, no longer subject to a restriction

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

PROPRIOVÉRIFIÉ

Comment mettre son logement en évidence?

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

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

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

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

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

La satisfaction des locataires existants de l'immeuble

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

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



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



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

450.468.2033
1.800.267.2033

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

IMMEUBLES Stuart
 Agence immobilière

ÉQUIPE ALAI - TAYLOR
MULTILINGUE
 Anglais Français Italien Allemand Iranien

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

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

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

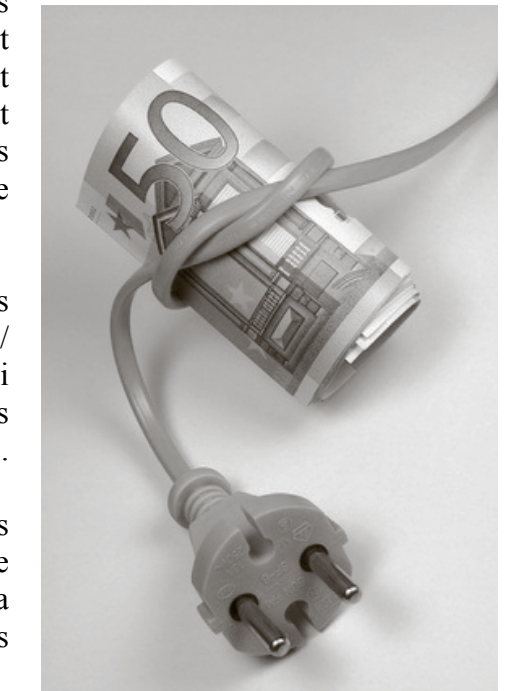
HYDRO-QUÉBEC RÉCLAME 2.9% D'AUGMENTATION POUR ASSUMER SES COÛTS EN APPROVISIONNEMENT, EN TRANSPORT ET EN DISTRIBUTION

Hydro-Québec, qui s'est vu diminuer ses tarifs d'électricité en 2011-2012 de -0.5%, a déposé une nouvelle demande d'augmentation auprès de la Régie de l'énergie. Selon Hydro-Québec, les «coûts en approvisionnement, en transport et en distribution» ont fortement augmenté et elle doit également injecter des fonds dans des «projets d'investissement de 656 millions de dollars en 2013».

Cette hausse toucherait toutes les catégories de consommateurs/clients. Hydro-Québec espère ainsi accroître ses revenus de 192 millions \$ du 1er avril au 31 décembre 2013.

La décision sera rendue dans quelques mois. L'APQ suivra ce dossier afin de vous informer de la potentielle hausse de vos dépenses d'électricité.

Ajustements tarifaires d'Hydro-Québec autorisés par la Régie de l'énergie
 2012-2013: -0,5% (1er avril)
 2011-2012: -0,4 % (1er avril)
 2010-2011: 0,4% (1er avril)
 2009-2010: 1,2% (1er avril)
 2008-2009: 2,9% (1er avril)
 2007-2008: 1,9% (1er avril)
 2006-2007: 5,3% (1er avril)
 2005-2006: 1,2% (1er avril)
 2004-2005: 1,4% (1er avril)
 2004: 3% (1er janvier)



AU BUREAU suivre mes appels

Mon numéro SMA va me permettre d'augmenter mon efficacité et mes revenus!

J'utilise un numéro différent pour chaque publicité...

ce qui me permet de savoir combien d'argent chacune de mes publicités me rapporte

50% = 150% = 0,1%

www.suivre-mes-appels.com

N'attendez plus, inscrivez-vous à Suivre Mes Appels

www.suivremesappels.com
1 866 559 5169

Grâce à j'ai réussi à augmenter mes revenus en ciblant ma publicité. En faisant l'écoute de mes appels, j'ai pu améliorer l'efficacité de mon équipe et perfectionner mon suivi.

Pour votre assurance habitation, mieux vaut avoir la bonne combinaison !

Que vous habitiez une maison, une copropriété ou un appartement, notre assurance saura convenir à votre mode de vie.

DEMANDEZ UNE SOUMISSION
1 888 476-8737 • lapersonnelle.com/apq

Certaines conditions s'appliquent.

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

laPersonnelle
 Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

La bonne combinaison.



Salon investissement immobilier du Québec 2012

Palais des Congrès de Montréal

Samedi 29 septembre 2012



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

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

Places limitées :
faites vite!



Martin Provencher,
Auteur et investisseur à succès

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



Carl Simard,
Gestionnaire de portefeuille et président de MEDICI

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



Carlos Leitao,
Économiste en chef chez Valeurs mobilières
Banque Laurentienne

Vers quoi notre économie
va-t-elle?



Sylvie Gagné,
Directrice développement des affaires Desjardins Bank

L'investissement immobilier
en Floride



Benoit Lemieux,
Président et chef des opérations,
Groupe LSR

Débat : Est-ce le bon
moment d'acheteur?



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

L'investissement immobilier
en Floride

Pour connaître les sujets des **15 conférenciers** et pour vous inscrire: www.siiq2012.com

Inscrivez-vous maintenant au plus grand événement d'immobilier
au Québec en 2012. Le rendez-vous pour apprendre et réseauter.

Une valeur de ~~695 \$~~ POUR SEULEMENT **239 \$** + taxes

Prix
spécial!

Présenté par:



Partenaire:



Commanditaires:



Connaissez-vous Gooplex.com ?

- La destination pour acheter et vendre des propriétés à revenus
- Plus de 110,000 propriétés à revenus à vendre

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