

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

graffitis



Phénomène contemporain?

Oui et non, l'origine du graffiti est très ancienne.

«Dessin gravé», plus connu sous le nom italien «Graffiti», la description en est simple. Il s'agit d'un dessin ou d'une inscription, gravée, dessinée ou peinte sur les murs, les véhicules, etc. Son nom tire son origine d'une technique traditionnelle de gravure dans la fine couche de plâtre d'un mur, «sgraffito» dans l'art italien.

Les graffitis sont souvent le reflet de civilisations oubliées. Les premières apparitions de peintures rupestres pourraient remonter à plus de 45 mille ans (selon certains historiens): Pompéi en Italie, 79 après J.C., Athènes en Grèce, en Irlande on y retrouve des graffitis de vikings, en Amérique Central par les mayas, etc.

Développés pendant les guerres, les révolutions, l'occupation dans certains pays, les graffitis sont souvent l'expression «écrite» réalisée dans un contexte de tension politique... entre autres.

Pas besoin de chercher dans les coins les plus reculés de la ville, pour trouver un graffiti.

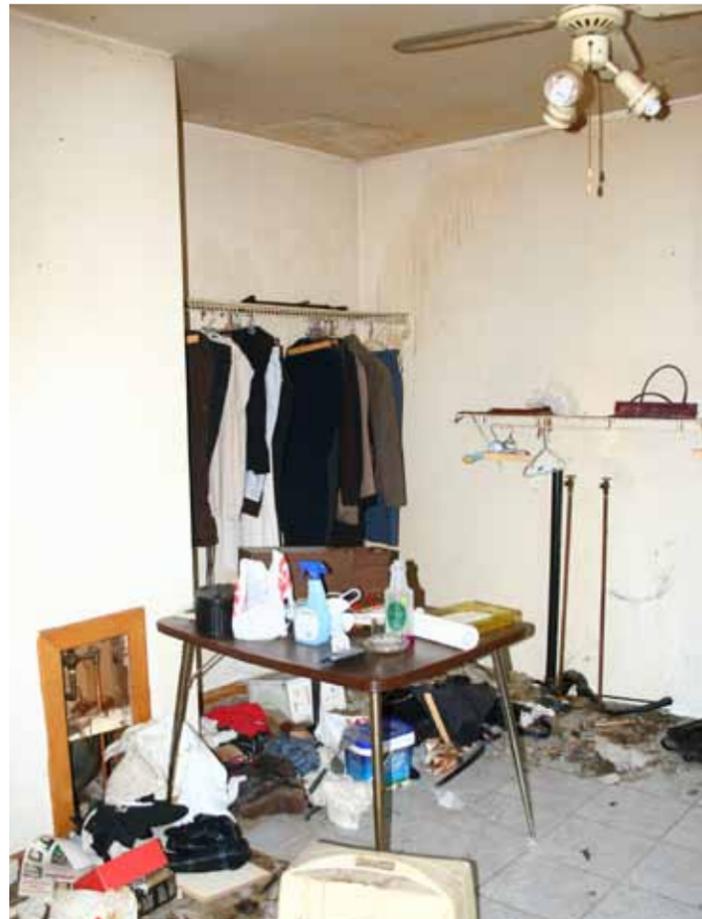
En effet, peut importe le pays, la ville, le quartier, l'arrondissement... bref, où vous vous retrouverez, je vous mets au défi de ne pas trouver ne serait-ce qu'un tout petit graffiti. Le monde entier en est plein et pas nécessairement dans les quartiers les plus démunis.

Pour avoir passé toute une journée dans l'arrondissement Plateau Mont-Royal à faire de la photographie, en quelques rues j'étais déjà étourdi.

Suite à la page 16

MON LOCATAIRE EST PARTI EN LAISSANT SES COCHONNERIES... QUE FAIRE?

Photo reportage de François Lemay



En guise de cadeau, le propriétaire reçoit un fouillis nauséabond. Acheté en 1952, ce duplex de la rue St-Dominique dans le quartier Villeray à Montréal n'a jamais connu une telle situation. Propriétaire depuis maintenant 7 ans, Valda Migliozi vit ici sa première expérience avec des locataires. «Ce duplex est dans la famille depuis 60 ans...», nous mentionnait Mme Migliozi, «et nous n'avons jamais eu de problèmes».

Ce n'est que le 29 et 30 juin dernier lors du déménagement de sa locataire, qu'elle constate l'étendu des dégâts causés. «Cette locataire a toujours bien payé son loyer, elle me donnait des chèques d'avance et tout était bien payé.» d'ajouter Mme Migliozi. Par contre, elle mentionne qu'il était très difficile d'avoir accès au logement.

La locataire ne les laissait pratiquement jamais entrer. «Elle ne voulait même pas laisser un double de clés pour les cas urgents... elle répétait qu'elle se couchait tôt et qu'elle ne pouvait pas nous recevoir».

Elle nous mentionnait que les locataires ont même laissé fuir un robinet dans la salle de bain pendant au moins trois semaines, avant de le rapporter au propriétaire en vue d'une réparation. Cela a sans aucun doute contribué à la prolifération de moisissure dans le logement. Mais ce n'est qu'une partie du problème.

Suite à la page 5

LOGEMENT EN MAUVAIS ÉTAT

Martin A. Messier

Montréal, le 1er juillet 2011

Après avoir troublé le sommeil des autres occupants de l'immeuble jusqu'à 4 heures du matin, le locataire dort lorsque vient le temps de déménager.

Micheline est propriétaire d'un triplex à Montréal depuis maintenant 6 ans. Après s'être fait réveiller à une 1 heure du matin, quelle ne fut pas sa surprise de voir un réfrigérateur en mouvement devant sa porte.

Eh bien oui, son locataire déménageait de nuit. Le matin venu, après



Plancher avant l'arrivée du locataire

et après le départ du locataire

avoir été tenue éveillée par les bruits lorsque la nouvelle locataire arrive. jusqu'à 4 heures du matin, Micheline s'aperçoit que le locataire dort

Suite à la page 4



AMBIGUÏTÉ
D'UNE CLAUSE
D'ACCÈS

P6



PRÉAVIS DE
90 JOURS

P8



RÉTRACTATION
DE DÉCISION

P10



LOUER SON
CONDO

P11



REMPACEMENT DES COMPTEURS D'HYDRO-QUÉBEC

Dans le cadre du changement massif des anciens compteurs d'Hydro-Québec, nous avons posé quelques questions à Mme Danielle Chabot, Conseillère Stratégique Affaires publiques et médias chez Hydro-Québec, afin de nous expliquer la différence entre un compteur de nouvelle génération et un ancien.

Quelles sont les différences entre les anciens compteurs et les nouveaux?

Hydro-Québec doit changer ses compteurs lorsqu'ils ont atteint leur fin de vie utile. 45 % de son parc de compteurs a plus de 25 ans. Hydro-Québec sera confronté de plus en plus à des problèmes de disponibilité sur le marché. Le parc actuel de compteurs ne permet aucunement l'ajout de fonctionnalités et, par conséquent, restreint considérablement Hydro-Québec dans sa recherche d'efficacité et d'amélioration de la qualité de son service. Le remplacement des 3,7 millions de compteurs permettra à Hydro-Québec d'assurer la pérennité de son parc de compteurs et l'évolution de son réseau de distribution. Selon des groupes de discussions, nos clients préfèrent avoir une lecture réelle plutôt qu'estimée.

En résumé, le compteur de nouvelle génération est un appareil électronique

capable de mesurer l'énergie consommée par le client, et de transmettre et de recevoir des données à distance. La technologie retenue permettra également l'implantation éventuelle de toutes les autres fonctionnalités évolutives telles que la gestion interactive du réseau, le contrôle de la consommation, la localisation de pannes, la recharge de véhicules électriques, etc.

Quels sont les avantages et inconvénients des nouveaux compteurs?

Cette implantation représente des avantages concrets pour nos clients:

- dans la grande majorité des cas, la facturation sera toujours basée sur la consommation réelle et non parfois estimée comme c'est le cas actuellement;
- lors de déménagements, le client n'aura plus à remplir de carte de relève;
- le client pourra être branché à distance, ce qui constitue un atout, par exemple en période de déménagement;
- il pourra aussi être débranché à distance si, par exemple, il compte ne pas aller à son chalet pendant un certain temps;
- Hydro-Québec n'aura plus à accéder aux propriétés de ses clients pour la relève, ce qui veut dire moins d'incon-

véniens, surtout pour les clients ayant des compteurs à l'intérieur.

- À Montréal, 70 % des compteurs sont à l'intérieur des résidences ou des immeubles.

- Ailleurs, on parle d'une moyenne de 35 %.

Et cela sans compter sur la diminution de la pollution liée au retrait de l'équivalent de 400 véhicules sur nos routes, utilisés pour la fonction relève des compteurs, soit 1 600 tonnes de CO₂ évitées annuellement.

Comment se fera l'installation des nouveaux compteurs? Est-ce que les propriétaires d'immeubles locatifs vont être avisés ou seulement les locataires?

Le remplacement du compteur consiste simplement à enlever le compteur actuel et le remplacer par un nouvel appareil dont l'embase est identique. Cette intervention peut prendre entre 10 et 30 minutes.

Le client doit s'attendre à recevoir d'avance une lettre lui indiquant au cours de quelle période son compteur sera remplacé et à être informé du remplacement de son compteur par le biais d'un accroche porte.

Dans le cas où le compteur est inaccessible, un rendez-vous sera pris avec le client. Une ligne téléphonique sera

mise à la disposition des clients.

Quant aux propriétaires, ils seront avisés du remplacement des compteurs s'ils sont responsables entre deux locations, s'ils sont des propriétaires occupants et s'ils sont propriétaires de multi locatifs.

Y a-t-il des coûts reliés à l'installation du nouveau compteur?

Non, à moins que l'installation ne soit pas conforme. Il est de la responsabilité du client de s'assurer de la conformité du compteur.

Quand aura lieu le déploiement massif?

Hydro-Québec procède actuellement à des travaux préparatoires. Des projets pilotes visent à installer des compteurs de nouvelle génération dans des zones urbaines et rurales afin de tester l'infrastructure de mesurage avancée. Hydro-Québec prévoit réaliser 3 projets pilotes :

Zones urbaines: Pilote de Boucherville (6000 compteurs), en juin 2011. Pilote Montréal, quartier Villeray (19000 compteurs), d'août 2011 à mai 2012.

Zones rurales: Pilote MRC Memphrémagog (2000 compteurs), en juillet 2011.

Le déploiement massif devrait commencer en juin 2012, conditionnel à l'autorisation de la Régie de l'énergie. ☑

CHANGE OF HYDRO-QUEBEC METERS

Within the framework of the massive change of the old Hydro-Quebec meters, we have asked a few questions to Mrs. Danielle Chabot, Strategic Council for Public affairs and the Media at Hydro-Quebec, in order to explain to us the difference between a new generation meter and an old one.

What are the differences between the old meters and the new ones?

Hydro-Quebec must change its meters when they have reached the end of their useful lifetime. 45% of its meter pool are older than 25 years. Hydro-Quebec will be confronted more and more with problems of availability on the market. The current meter pool does not at all allow the addition of functionalities and,

consequently, considerably restrains Hydro-Quebec in its search of efficiency and improvement of the quality of its service. The replacement of the 3,7 million meters will make it possible for Hydro-Quebec to ensure the durability of its meter pool and the evolution of its distribution network. According to discussion groups, our customers prefer to have a real reading rather than an estimated one.

In short, the new generation meter is an electronic appliance able to measure the power consumption by the customer, and to transmit and receive remote data. The technology selected will also allow the possible establishment of all the other evolutionary functionalities such as the interactive management of the net-

work, the control of consumption, the localization of power failures, the refill of electric vehicles, etc.

What are the advantages and the disadvantages of the new meters?

This installation represents concrete advantages for our customers:

- in the large majority of the cases, the invoicing will always be based on real consumption and not sometimes estimated as it is currently the case;
- at times of moving, the customer will not have to fill out a replacement chart anymore;
- the customer could be connected remotely, which constitutes an asset, for example in times of moving;
- he could also be disconnected remotely if, for example, he is not

thinking about going to his country cottage for a certain period of time;

- Hydro-Quebec will not have to take access anymore to the properties of its customers for the change-over, which means that there will be fewer inconveniences, especially for the customers having meters inside.

- In Montreal, 70% of the meters are inside the residences or of the buildings.

- Elsewhere, one speaks about an average of 35%.

And that without counting on the reduction in pollution related to the withdrawal of the equivalent of 400 vehicles on our roads, used for the function concerning the change-over of the meters, that is to say 1.600 tons of CO₂ avoided annually.

Continued next page

Continued from previous page

How will the installation of the new meters be done? Will the owners of rental buildings be given notice or only the tenants?

The replacement of the meter simply consists of removing the current meter and to replace it by a new appliance whose base plate is identical. This intervention can take between 10 and 30 minutes.

The customer must expect to receive a letter in advance indicating to him during which period his meter will be replaced and of being informed about the replacement of his meter by means of a door posting.

In case the meter is inaccessible, an appointment will be made with the customer. A telephone line will be made available to the customers.

As for the owners, they will be given notice about the replacement of the meters if they are responsible between two renting periods, if they are occupying owners and if they are owners of multi-rentals.

Are there any costs connected to the installation of the new meter?

No, unless the installation is not in conformity. It is the responsibility of the customer to ensure the conformity of the meter.

When will the massive deployment take place?

Hydro-Quebec currently carries out preliminary works. Pilot projects aim at installing meters of the new generation in urban and rural zones in order to test the advanced infrastructure of measuring. Hydro-Quebec envisages to carry out 3 pilot projects:

Urban zones: Pilot project of Boucherville (6000 meters), in June of 2011. The Montreal pilot project, in the borough of Villeray (19000 meters), from August 2011 to May 2012.

Rural zones: Pilot Project MRC Memphrémagog (2000 meters), in July of 2011.

The massive deployment should start in June of 2012, conditional on the authorization of the Régie de l'énergie. ☑



publi - reportage

Qu'est-ce que la gestion immobilière?

Vous venez d'acquérir votre bien immobilier locatif, votre objectif maintenant est de le maintenir en bon état et de le maintenir rentable. En effet, plusieurs questions doivent se poser chez le propriétaire, l'une d'entre elles est de confier sa gestion ou de le gérer soi-même. Évidemment dans les deux cas, un certain travail sera à effectuer, voire à y mettre plusieurs heures et efforts.

Si vous décidez de gérer votre immeuble ou voulez devenir gestionnaire immobilier, cet article vous résumera quelques procédures vous permettant d'être organisé, de façon à rendre votre investissement profitable.

Qu'est-ce que la gestion immobilière?

L'une des moins connue, la gestion immobilière est une profession demandant des connaissances dans plusieurs disciplines. Le gestionnaire, qu'il soit propriétaire ou non ou le propriétaire lui-même doit s'y connaître dans le droit en immobilier (plus particulièrement en Régie du Logement), en fiscalité immobilière, en financement hypothécaire, en construction et dans le monde de l'assurance. En gros, vous administrez un immeuble locatif ou en copropriété, avec ses composantes, personnes, problèmes, rentabilité, etc...

Il faut comprendre ici que nous gérons notre bien ou le bien d'autrui. Du point de vue des instances gouvernementales, ceci représente un type de petite compagnie que vous gérez.

En effet, le traitement fiscal de votre immeuble se rapproche beaucoup de celui d'une petite entreprise, par exemple par la production d'un état des revenus et des dépenses ou par la complétion de relevés et de formulaires spécifiques demandés par les gouvernements (fédéral et provincial). Dans le cas des gestionnaires immobiliers, leurs clients leur demanderont souvent des états des résultats trimestriels, des relevés de compte, des preuves de paiement de leurs factures, des suivis de dossiers de leur(s) locataire(s), et j'en passe...

Comme dans toutes les autres disciplines de gestion, vous deviendrez l'instigateur d'une réussite ou d'une perte de capital importante. Pour ces raisons, en tant que gestionnaire, il sera important de bien choisir ses clients (qualité d'immeuble, qualité de locataire), mais encore de bien expliquer à ce dernier l'état de son bien immobilier.

Confier la gestion de son immeuble ou le faire soi-même?

Gérer soi-même

Si vous disposez d'assez de temps pour effectuer ce métier (temps et argent), il faut comprendre ici que les interventions dans l'immeuble peuvent prendre beaucoup de temps et peuvent s'avérer onéreuses dans certains cas. Des propriétaires aguerris pourront sans doute témoigner du temps passé afin d'effectuer

la comptabilité, la gestion de projet de construction, de régler les conflits entre locataires, de la production d'états des revenus de l'immeuble, de se présenter à la Régie du Logement lors de litiges, etc. De plus, le propriétaire ou gestionnaire devra se prévaloir d'une liste de fournisseurs fiables dans plusieurs corps de métier, par exemple électricien, plombier, briqueteur, concierge... Ces gens vous seront d'un grand secours, d'autant plus qu'ils seront là pour régler la plupart des problèmes que vous rencontrerez avec vos locataires. Il est certain que certains propriétaires possèdent un certain talent en réparations de tout genre... Bien à eux, mais je préfère personnellement obtenir une garantie du travail, ce que le particulier ne pourra pas faire. De plus, une gestion des relations interpersonnelles est importante dans le sens où il faut interagir avec différentes personnes en tout temps, avec les inconvénients que cela peut apporter.

Confier la gestion à un gestionnaire

Les propriétaires n'ayant pas le temps de s'occuper de leur immeuble, les investisseurs étrangers et successions ont tout intérêt à engager un gestionnaire immobilier. Trop souvent, la location est confiée à des agents d'immeuble ou un parent ou ami. Dans le cas des agents d'immeuble, la location se fait sur une base de clients qu'il possède. L'agent fait les visites, choisit le candidat et vous aurez à signer le bail vous-même. Comme vous avez tout intérêt à être sur place pour répondre aux demandes de vos locataires,

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@couvertureslacheaie.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

il est préférable qu'une compagnie de gestion s'en charge pour vous...

Dans le même cas, le parent ou ami qui loue pour vous n'a pas les connaissances techniques pour signer son bail. Beaucoup de problèmes auxquels les propriétaires font face viennent du bail, votre seul document scellant l'entente que vous avez avec votre locataire. Et c'est avec les omissions dans le bail, que des propriétaires et locataires ne s'entendent pas sur certains points. Le gestionnaire immobilier vous offre les services suivants et devient votre partenaire idéal pour administrer votre bien des plus importants à vos yeux.

Gestion comptable et financière:

Suite à la page 19

Pour tous vos besoins
en extermination



Le groupe
Tremblay & Lemieux

Gestion parasitaire éco-environnementale

Des punaises de lit?

Éliminez-les avec la chaleur

- Scientifiquement prouvé
- 100% garanti

www.tremblaylemieux.com

514.914.4979





Martin A. Messier

Suite de la page couverture

LOGEMENT EN MAUVAIS ÉTAT

Finalement, la situation se résoudra par l'entreposage temporaire des boîtes de la nouvelle locataire chez la propriétaire en attendant que le logement se libère.

Un logement en mauvais état, selon Micheline la propriétaire du triplex.

Micheline fut cependant découragée de recevoir son logement dans un état lamentable. Une cuisinière et des murs souillés et un logement nauséabond l'attendait. Le locataire a ruiné le plancher de bois qui était en bon état lors son arrivée il y a seulement une année.

Pour elle, il ne fait aucun doute que

la locataire ne paiera pas suite à la réception d'une mise en demeure les coûts de 300\$ requis pour réparer le plancher.

Selon Martin Messier, Président de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) cette situation est fréquente. «Ces comportements sont regrettables et nous demandons au Gouvernement de permettre qu'un dépôt soit exigé pour couvrir les dommages au départ du logement.»

Pour Micheline, cette demande est tout-à-fait normale nous explique-t-elle lorsqu'elle a pu constater que l'exigence d'un dépôt est une chose courante lorsqu'on sort du Québec.

L'APQ explique que le propriétaire peut envoyer une mise en demeure au locataire, et, ultimement introduire une demande à la Régie du Logement. Pour Micheline, c'est une perte de temps trop importante pour le montant en jeu.

L'APQ souhaite que par une meilleure compréhension de leurs droits et obligations, afin que les départs et les



arrivées des nos clients, les locataires soient harmonieux. C'est pourquoi tous les propriétaires de logements du Québec, membres ou non, ont pu bénéficier de judicieux conseils tout au long de la journée du 1er juillet par téléphone au 1-888-382-9670.

Nous avons besoin de votre appui, si vous avez des situations semblables qui viennent illustrer l'importance du dépôt, nous vous prions de nous en

faire part en communiquant avec votre conseiller ou en nous faisant parvenir un courriel à info@apq.org. ☑

THE DWELLING IN BAD CONDITION

Montreal, July 1st, 2011

After having disturbed the sleep of the other occupants of the building until 4 o'clock in the morning, a tenant is still asleep when the new tenant arrives to move in.

Micheline has been the owner of a triplex in Montreal for 6 years now. After having been woken up at one o'clock in the morning, she was very surprised to see a refrigerator moving past her door! Her tenant was moving out during the night.

When morning arrived, and after having been kept awake by the noise until 4 o'clock in the morning, Micheline realizes that the tenant is asleep when the new tenant arrives to move in. In the end, the situation will be solved by the temporary storage of the new tenant's

boxes in the owner's apartment while waiting for the rented apartment to be vacated.

The dwelling was in bad condition according to Micheline, the owner of the triplex.

Micheline was discouraged when the dwelling was returned to her in bad condition. A dirty stove, dirty walls and a nauseating smell in the dwelling awaited her. The tenant had ruined the wooden floor which was in good condition when he moved in only one year before.

It's clear to Micheline that the tenant won't pay the 300\$ it will cost to repair the floor, even if she were to send a demand letter.

According to Martin Messier, President of the Quebec Landlords Association (APQ), this type of situation occurs frequently. "This type of behaviour is unfortunate and the Government needs to allow landlords to require a deposit to cover poten-

tial damage to the dwelling."

For Micheline, asking for a deposit would be normal, explaining that damage deposits are commonplace outside of Quebec.

The owner can send a notice to the tenant, and, ultimately file a request with the Rental Board, but for Micheline, it's too much of a waste of time for the amount of money at stake.

The APQ sees the need for tenants and landlords to better understand their rights and obligations, so that the moving in and moving out of their customers, the tenants, takes place harmoniously. This is why all owners of rental dwellings in Quebec, whether or not they are APQ members, have been able to benefit from the sound advice provided all day long on July 1st through its telephone hotline at 1-888-382-9670.

We need your support on this issue, so if you have experienced similar situation which illustrate the need for damage deposits, please let us know by contacting your account representative, or by email at info@apq.org. ☑

Volume 27, numéro 8
Août 2011

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Payette & Simms

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

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

Dépôt légal

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Svetlana Ermakova

Surintendant:

Jean Côté

Photographe:

François Lemay

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Francis Verrier

LE PROPRIÉTAIRE

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

www.apq.org



VOYAGES
LES AILES D'OR INC.

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

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

aillesdor@qc.aira.com
www.voyagesailesdor.com



Suite de la page couverture

MON LOCATAIRE EST PARTI EN LAISSANT SES COCHONNERIES... QUE FAIRE?

Plusieurs vêtements, papiers importants, effets personnels, déchets de toutes sortes y sont encore très présents.

Des dessins ont été faits sur les murs et les fenêtres, fenêtres qui en apparence ne semblent pas avoir été lavées depuis fort longtemps. Sans parler de l'état de la cuisine où on retrouve une pile de vaisselle sale dans le lavabo, ni de l'odeur qui s'est répandue même jusqu'au sous-sol.

Madame Migliozi s'attend à avoir à déboursier 200 000\$ pour la rénovation seulement, elle doit notamment faire appel à une compagnie spécialisée dans la décontamination et la facture pourrait atteindre les 40 000\$ et cela seulement pour le traitement de la moisissure. Elle devra également retenir les services d'une autre compagnie spécialisée en qualité de l'air ce qui pourrait lui coûter 2000\$ pour une analyse de l'air.

C'est en faisant une courte promenade que Mme Migliozi a pris connaissance de notre existence. «J'ai alors remarqué votre enseigne et j'ai décidé de venir chercher de l'information...» nous a-t-elle dit. Devenue membre de-

puis peu, Mme Migliozi attend de voir selon les conseils juridiques qu'elle va recevoir, si des poursuites seront nécessaires.

Toutefois, elle se dit enchantée et sécurisée, «L'APQ m'a ouvert les yeux. J'ai l'intention de m'acheter un autre immeuble avec des locataires, croyez-moi je ferai attention lors de la sélection...» a conclu Mme Migliozi. ☑



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.



Me Reed

AMBIGUÏTÉ D'UNE CLAUSE D'ACCÈS

S'enclenche alors, un processus d'avis et de mise en demeure au locataire et éventuellement une demande à la Régie du logement. Et puisque les délais d'audition à la Régie du logement sont souvent assez longs, le locataire pourra profiter de sa piscine ou de son gazebo tout l'été alors que cette situation peut causer des problèmes au propriétaire ainsi qu'aux autres locataires. En effet, aussi étonnant que cela puisse paraître, un fois la piscine installée, le propriétaire ne peut se faire justice lui-même et enlever la piscine sans avoir obtenu au préalable, une ordonnance judiciaire. S'il le fait, il s'expose à une demande en dommages-intérêts et une diminution de loyer du locataire.

Les propriétaires auraient tort de croire que le simple crochet dans le bail explique aux locataires ce que son ac-

cès lui donne droit de faire ou de ne pas faire et avec qui il doit partager ce droit.

En principe, lorsque l'on parle de droit d'accès, celui-ci fait généralement référence à un droit de passage vers la ruelle ou un droit d'utilisation temporaire et partagé souvent avec le propriétaire, de la cour arrière. En principe, ce droit ne prévoit pas le droit de procéder à aucune installation quelle qu'elle soit. Plusieurs locataires ne connaissent pas ce qu'implique leur droit d'accès puisque la volonté du propriétaire, à cet égard, n'est pas décrite en détail dans le bail.

Dans une jurisprudence récente¹, une régisseuse disait que: «Dans le bail, le locataire a accès au terrain et ce, sans restriction. Il a d'ailleurs une assurance responsabilité. Le locateur devra envoyer un avis de modification de cette condition du bail s'il ne veut plus qu'il ait de piscine.»

En fait, si l'accès n'est pas restreint

d'aucune manière dans le bail, il laisse le libre choix au locataire de procéder à l'installation d'une piscine ou autre installation. Le propriétaire devra passer par la modification du bail pour interdire les piscines vu que dans le bail, le droit d'accès ne l'interdit pas spécifiquement.

À ce titre, on comprend que ce jugement pourrait ouvrir la porte à des abus de la part des locataires et nous espérons que cette jurisprudence ne sera pas nécessairement suivie dans l'avenir.

Néanmoins, il est primordial de décortiquer en détail les modalités du droit d'accès que vous voulez octroyer au locataire dans le bail afin de déterminer ce qu'il aura le droit de faire, et surtout, ce qu'il n'aura pas le droit de faire sans quoi, les propriétaires s'exposent à l'incertitude et à la libre action de leurs locataires. ☑

1. Marie-Louis Lehoux c. Gilbert Tremblay
16-060707-003G

Lors de la négociation d'un bail de logement, la clause «accès à la cour» est souvent accordée au locataire du premier palier sans aucune restriction autre que le crochet préétabli dans la formule du bail. Malheureusement, cette clause cause actuellement des maux de tête à de nombreux propriétaires notamment quand les locataires prennent l'initiative de procéder à diverses installations dans cette cour (Piscine, gazebo, barbecue, voiture etc...).

An ambiguous access clause

When negotiating the lease of a dwelling, there is often a clause governing "access to the yard" which is often granted to the tenant on the first floor with no restrictions other than the standard conditions the lease. Unfortunately, this clause causes problems for landlords, particularly when the tenants take the initiative to put things in the yard (swimming pool, gazebo, barbecue, car etc...).

This sets in motion the process of sending warning notice to the tenant and possibly taking the case to the Rental Board. And since the hearing delays at the Rental Board are often rather long, the tenant will be able to benefit from his swimming pool, or his gazebo, all summer long whereas this situation can lead to problems for the owner, as well as to the other tenants. As surprising as this may appear, once the swimming pool has been installed, the owner cannot take the law into his

own hands and remove the swimming pool himself without having first obtained a court order. If he doesn't, he will expose himself to a possible claim by the tenant for damages and a reduction in rent.

The owners would be wrong to believe that simply mentioning the access in the lease suffices to explain to the tenant what the right of access allows them to do or not do, and with whom they must share this right.

In theory, a right of access generally refers to a right-of-way to the alleyway or a right of temporary use which is often shared with the owner of the backyard. In theory, this right does not extend to the right to install or place anything whatsoever in this area. Many tenants do not know what their right of access includes since the landlords specific intentions are not described in detail in the lease.

In a recent case¹, a Rental Board judge said that: "In the lease, the tenant has

access to the grounds and this, without restriction. Additionally, he has a liability insurance. The landlord must send a notice of modification of this condition of the lease if he does not wish to allow the swimming pool in the future."

In fact, if there are no restrictions of the access granted in the lease, the tenant is free to proceed with the installation of a swimming pool or some other installation. The landlord has no choice but to modify the conditions of the lease to prohibit the swimming pool considering that in the lease, the right of access does not prohibit it specifically.

For this reason, we believe that this judgement could open the door to abuses on the part of tenants and we hope that this case will not necessarily establish the rule in future cases.

Nevertheless, it is of primary importance to spell out in minute detail in the lease the use of the

right of access which you want to grant to the tenant in order to establish what he will have the right to do, and especially, what he cannot do, failing which the landlord will be creating an uncertain situation and opening the door for tenants to do as they please. ☑

1. Marie-Louis Lehoux vs. Gilbert Tremblay
16-060707-003G

La Capitale Banlieue Est COOP
Agence Immobilière • Franchisé autonome et
indépendant du Réseau Immobilier La Capitale, Franchisé
544, Notre-Dame, Repentigny (Qc) J6A 2T8
Bur.: 450.582.0022 • Fax: 450.582.0027

Claire-Hélène
Gosselin
Courtier Immobilier / résidentiel commercial

Cell.: 514.704.8904
clairehgosselin@yahoo.ca

S.T. MAÇONNERIE
MONTRÉAL ET RIVE-SUD

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

RBQ: 2532-2660-11 • ACQ - APCHQ

Résidentiel • Commercial • Industriel

Robi Trudel
président

Le Prix s'oublie,
la Qualité demeure

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

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

Special-T INC.
Baignoire

En affaires depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux

TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE

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

RECOMMANDÉ
CAA HABITATION

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

BÉTONEL^{MD}

Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures
de première qualité

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

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

Ref. #7007 ou 761447

1 888 Bétonel

www.betonel.com





Me Kostopoulos

Si le locataire abandonne des biens dans votre logement, n'oubliez pas de lui faire parvenir un avis de 90 jours!

Le 20 février 2009, le locataire saisissait le tribunal d'une demande¹ en dommages et intérêts au montant de 8 500\$.

Il ressort des faits mis en preuve que les parties étaient liées par un bail du 1er juillet 2006 au 30 juin 2007, au loyer mensuel de 443\$. Au soutien de sa demande, le locataire allègue que le locateur a disposé d'une machine à coudre industrielle qu'il évalué à 8 000\$ et ce sans aucun avis ni aucune autorisation.

Le locataire déclare qu'en janvier 2007, il devait libérer son logement pour que le locateur puisse y faire des travaux majeurs. Cependant, une entente est intervenue par la suite entre les parties et le bail fut résilié pour le 15 février 2007. Concernant cette machine à coudre de marque McKay, qui sert à coudre des semelles de souliers par l'intérieur, il l'avait acquise dans le cadre d'une faillite. Cette machine faisait partie d'un lot qu'il avait acheté au coût de 2 200 \$. Compte tenu de la taille de cette machine, celle-ci n'était pas entreposée au logement mais plutôt dans un espace de rangement de l'immeuble.

Pour pouvoir sortir cette machine de l'espace de rangement, il devait pouvoir ouvrir la porte cochère de l'immeuble. Or, en février 2007, cette porte qui est plus basse que le trottoir ne pouvait être ouverte parce qu'elle était coincée dans la glace et devait aussi être réparée. Ne pouvant ouvrir la porte à ce moment, cette machine a été laissée à cet endroit.

C'est le 31 mai 2008 alors qu'il se présente avec un camion à l'immeuble pour récupérer sa machine, il apprend que la coopérative l'a donné à un des travailleurs de la construction du chantier voisin.

Pour avoir disposé sans aucun avis de cette machine, il réclame 8 000\$ qui serait la valeur marchande de ce type de machine et 500\$ pour les frais de

location devenus inutiles d'un camion.

En défense, Mme Sonia Tremblay déclare que lorsque le locataire a quitté le logement, l'entente de résiliation de bail a été rédigée selon les termes dictés par le locataire. Concernant cette machine à coudre, elle a été laissée dans le porche sans aucune protection. N'ayant



pas les coordonnées du locataire et vu l'état de la machine en question, ils ont décidé de la donner à un ouvrier sur le chantier en septembre 2007.

En réplique, le locataire admet qu'au moment de la remise des clés du logement en février 2007, il n'avait pas d'adresse déterminée. Par contre, le locateur pouvait le joindre par courriel. Il admet que lors de leurs échanges ultérieurs, il ne fut pas question de cette machine de façon spécifique.

En vertu de l'article 1978 du Code civil du Québec:

« 1978. Le locataire doit, lorsque le bail est résilié ou qu'il quitte le logement, laisser celui-ci libre de tous effets mobiliers autres que ceux qui appartiennent au locateur. S'il laisse des effets à la fin de son bail ou après avoir abandonné le logement, le locateur en dispose conformément aux règles prescrites au livre Des biens pour le détenteur du bien confié et oublié.»

Concernant les règles permettant au locateur de disposer des biens laissés sur les lieux par le locataire, il faut s'en référer aux articles 944, 945 et 946 du Code

civil du Québec.

«944. Lorsqu'un bien, confié pour être gardé, travaillé ou transformé, n'est pas réclamé dans les quatre-vingt-dix jours de la fin du travail ou de la période convenue, il est considéré comme oublié et son détenteur peut en disposer après avoir donné un avis de la même durée à celui qui lui a confié le bien.»

«945. Le détenteur du bien confié mais oublié dispose du bien en le vendant soit aux enchères comme s'il s'agissait d'un bien trouvé, soit de gré à gré. Il peut aussi donner à un organisme de bienfaisance le bien qui ne peut être vendu et, s'il ne peut être donné, il en dispose à son gré.»

«946. Le propriétaire d'un bien perdu ou oublié peut, tant que son droit de propriété n'est pas prescrit, le revendiquer en offrant de payer les frais d'administration du bien et, le cas échéant, la valeur du travail effectué. Le détenteur du bien a le droit de le retenir jusqu'au paiement.

Si le bien a été aliéné, le droit du propriétaire ne s'exerce, malgré l'article 1714, que sur ce qui reste du prix de la vente, déduction faite des frais d'administration ou d'aliénation du bien et de la valeur du travail effectué.»

La preuve démontre que le locateur n'a jamais tenté d'aviser le locataire de venir récupérer sa machine à coudre. Quant au locataire, la preuve démontre qu'il n'a jamais avisé le locateur que cette machine était laissée sur les lieux parce qu'il ne pouvait ouvrir la porte cochère pour la sortir de l'espace de rangement. Au printemps, lorsque la porte a été libérée de la glace et pou-

vait alors être ouverte, il n'avise pas le locateur de son intention de récupérer cette machine.

Cependant, le locateur a commis une faute en ne disposant pas de cette machine selon les règles prévues à la loi et est par conséquent, responsable des dommages subis par le locataire.

Sur la valeur de cette machine à coudre, le locataire a déposé un courriel émanant de la compagnie Landis International qui fait commerce de ce type de machinerie. En juin 2008, ils évaluèrent entre 7 000\$ et 8 000\$ le coût d'une telle machine rebâtie à neuf. Quant à l'état de la machine achetée par le locataire, aucune preuve n'a été fournie sur l'état de celle-ci en septembre 2007 et éventuellement le coût de remise en état de celle-ci.

Compte tenu de la preuve offerte et du prix d'achat payé pour cette machine par le locataire, le tribunal accorde au locataire la somme de 1000 \$ pour la perte de cette machine à coudre. Quant aux frais de location d'un camion, le tribunal rejette cette partie de la réclamation puisque le locataire aurait dû s'informer avant de se présenter à l'immeuble quinze mois plus tard, pour récupérer sa machine à coudre. Finalement, le Tribunal a condamné le locateur à un montant de mille dollars (1,000.00\$) à titre dommages-intérêts.☑

1. Yvon Roux c. Coop D'Habitation Aquarelle de Québec, 18 090220 027 G, 29 juin 2010

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@gc.aira.com

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

RBQ: 8314-3222-37

LES ARMOIRES CABITECH

Fabricant d'armoires sur mesure.

Stéphane Bédard



1181, Bourgogne
Chambly, Qc J3L 1X3

Tél: 450-572-1111
Fax: 450-572-0790

bedard.stephane@cabitech.ca



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.

90 DAY NOTICE

If the tenant leaves his belongings in the dwelling, do not forget to send them a 90 day notice!

On February 20, 2009, the tenant filed Court with an application¹ for damages in the amount of \$8,500. The evidence filed showed that the parties were bound by a lease from July 1, 2006 to June 30, 2007, at a monthly rent of 443\$. In support of his application, the tenant argued that the landlord had disposed of an industrial sewing machine which he estimates was worth \$8,500, and this without any notice or authorization.

The tenant testified that in January 2007, he intended to vacate the dwelling to allow the landlord to carry out major repair work. However, the parties then reached another agreement to cancel the lease as of February 15, 2007. Concerning McKay brand sewing machine which is used to sew shoe soles from the inside, the tenant had acquired it in bankruptcy sale. This machine belonged to a whole set that he had bought at a cost of \$2,200. Taking into account the size of this machine, it was not stored in the dwelling, but

rather in a storage space in the building.

To be able to move this machine out of the storage space, the tenant needed to be able to open the the building's loading door. However, in February 2007 this door which is below the level of the sidewalk could not be opened because it was wedged in the ice and needed to be repaired. Being unable to open the door at that time, this machine was left where it was..

On May 31st, 2008 when the tenant arrived at the building with a truck to pick up this machine, he learned that the landlord gave it to one of the construction workers working on a nearby building site.

For having disposed of this machine without any notice, the tenant claimed \$8,000 from the landlord representing the market value of this type of machine and \$500 for the cost of the unused truck rental.

In defence, the landlord declared that when the tenant vacated the dwelling, the agreement to cancel the lease was drafted according to terms dictated by the tenant. Concerning this sewing machine, it was left on the porch without any protection. Having no way

to contact the tenant and considering the state of the machine in question, they decided to give it to a workman on the building site in September of 2007.

In response to this, the tenant admitted that when he returned the keys of the dwelling in February 2007, he did not have a fixed address, but he argued that the landlord could have reached him by email. He admitted that during their subsequent conversations, the issue of this machine was not discussed.

Article 1978 of the Civil code of Quebec reads as follows:

"1978. The lessee, on resiliation of the lease or when he vacates the dwelling, shall leave it free of all movable effects except those which belong to the lessor. If the lessee leaves movable effects at the end of the lease or after abandoning the dwelling, the les-

or may dispose of them in accordance with the rules prescribed in the Book on Property which apply to the holder of property entrusted and forgotten."

Concerning the rules making it possible for the lessor to dispose of property left on the premises by the tenant, it is necessary to refer about it to articles 944, 945 and 946 of the Civil Code of Quebec which read as follows:

Continued page 17



LE GROUPE SOLROC

4000 Griffith, Montréal (QC), H4T 1A8
www.solroc.com - (514) 737 6541

Expert en toiture, enveloppe et fondation de bâtiment
Expert en environnement (Phase I, Phase II)
Expert in building roof, envelope and founding
Expert in environment (Phase I, Phase II)

Courtiers Multi Plus inc.

Cabinet en assurance de dommages et de personnes



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

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

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

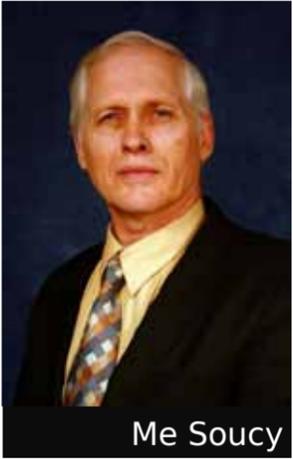
Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

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



Me Soucy

LA LOCATAIRE DOIT AVOIR UN MOTIF VALABLE POUR OBTENIR UNE RÉTRACTATION D'UNE DÉCISION.

La locataire demande la permission d'en appeler d'une décision de la Régie du Logement rejetant une demande de rétractation d'une décision. Le 23 mars 2011, une décision fut rendue par la Régie accordant la résiliation de bail demandée par le locateur et ordonnant l'expulsion de la locataire. La Régie condamne aussi la locataire à payer la somme de 3500, 00\$ représentant les arrérages de loyer, plus les intérêts et l'indemnité additionnelle.

La demande de rétractation.

La locataire a demandé la rétractation de la décision de la Régie rendue le 23 mars 2011. Toutefois, la Régie du Logement après avoir tenu une audience a rejeté la requête en rétractation de la locataire en ces termes:

«En effet, bien que l'état de santé général de la locataire puisse être délicat, son impossibilité ponctuelle d'être présente en ce jour d'audience n'a pas été établie de façon satisfaisante par le

RÉTRACTATION DE DÉCISION

mandataire. À cela s'ajoute le fait que la locataire s'est présentée la veille, soit le 3 mai 2011, au bureau de la Régie pour déposer sa demande, il devient donc peu crédible de prétendre qu'elle ne pouvait se déplacer pour l'audience le lendemain.»¹

La permission d'en appeler.

À l'audition de la requête pour permission d'en appeler le procureur de la locataire produit un Radiology Report où l'on voit qu'il y a un examen de rayon «X» le 3 mai 2011 au Centre de radiologie Clark. Le procureur soutient que la locataire n'était pas en état de se présenter la journée même de l'audience. Par l'intermédiaire de son procureur la locataire invoque la violation de la règle audi alteram partem soit qu'elle n'a pas eu la chance d'être entendue par le Tribunal. Le procureur allègue qu'il y a eu erreur manifeste dans la décision qui rejetait la rétractation et qui déclarait la locataire forclosé de déposer toute autre demande dans le dossier sauf avec l'autorisation du juge administratif en chef.

Le jugement sur la permission d'en appeler.

Pour obtenir la permission d'en appeler la locataire devait démontrer à la Cour *prima facie*, soit à sa face même, une violation d'une règle de justice naturelle ou encore que la question soumise devait être sérieuse, nouvelle et d'intérêt général.

La Cour du Québec décida que rien dans le dossier ne démontre que la lo-

catrice n'était pas en état de se présenter la journée même de l'audience et qu'une mammographie n'est pas considérée comme étant une intervention invasive.

La Cour est d'avis que la régisseuse a bien exercé sa discrétion dans les circonstances en rejetant sa demande de rétractation et elle a aussi bien motivé sa décision. Rien dans la preuve ne justifiait la demande. Selon la Cour, la décision de la régisseuse n'est ni déraisonnable, ni injustifiée. La Cour a aussi estimé que la locataire n'avait pas établi la nature et le sérieux de son absence. La régisseuse a exercé sa discrétion de façon judiciaire en concluant au manque de diligence de la locataire.

Selon la jurisprudence applicable, la question en jeu doit être sérieuse, nouvelle, controversée, d'intérêt général ou montrer une faiblesse apparente et manifeste entraînant une conséquence préjudiciable.

Finalement la Cour du Québec conclut:

«Rien dans la preuve offerte par la locataire ne permet de retenir que la décision dont appel est requis comporte une faiblesse apparente justifiant l'intervention de la Cour du Québec en appel.»² ✓

1. C.Q. 500.80.019214-114 page 2

2. C.Q. 500.80.019214-114 page 4

REVOCACTION OF DECISION

THE TENANT MUST HAVE A VALID REASON TO HAVE A DECISION RETRACTED.

A tenant asks the court for permission to appeal a decision of the Rental Board which denied an application to have a decision retracted.

On March 23rd, 2011, a decision was rendered by the Québec Rental Board granting the landlord's request to cancel the lease and ordering the tenant's eviction. The Rental Board also ordered the tenant to pay the landlord the sum of 3500, 00\$ representing the unpaid rent, plus interest and an additional indemnity.

The request for retraction

The tenant asked for the retraction of the decision of the Rental Board rendered on March 23rd, 2011. However, following the hearing the Rental Board rejected the tenant's request for retraction in these terms:

“While although the tenant's general health is fragile, her specific impediment to be present on the day of the hearing was not adequately demonstrated by her representative. In addition, the tenant had been present on the preceding day, that is to say on May 3rd, 2011, at the office of the Rental Board to file her request. Thus, it is not credible for her to claim that she could not be present for the hearing on the following day.”¹

The permission to appeal.

At the hearing of the request for permission to appeal the tenant's attorney filed a radiology report which states that the tenant underwent an x-ray examination on May 3rd, 2011 at the Centre de Radiologie Clark.

Continued page 16

Les écorabais



Économisez jusqu'à
20% sur votre
assurance auto*

Conduire une voiture écologique mérite d'être encouragé.

Demandez une soumission et vérifiez
si votre voiture est admissible à l'un des écorabais :

1 888 GROUPES
(1 888 476-8737)

lapersonnelle.com/apq



* Certaines conditions et exclusions peuvent s'appliquer. Le rabais pour véhicule à faible consommation de carburant est accordé selon des critères déterminés par La Personnelle, assurances générales inc. à partir des renseignements contenus dans le « Guide de consommation de carburant » publié par Ressources naturelles Canada. Les clients actuels admissibles à l'une de ces réductions en bénéficieront lors du renouvellement de leur contrat d'assurance.

® Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances.



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

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

LIMITE UN CAFÉ PETIT FORMAT PAR MEMBRE

DATE D'EXPIRATION: 30 SEPTEMBRE 2011





Me Lebeau

LOUER SON CONDO: VOTRE NOUVEAU LOCATAIRE ARRIVERA BIENTÔT

Le présent article fait suite à celui paru dans le numéro juillet 2011 à propos des locataires dans les immeubles en condo.

Ce mois, nous vous parlerons des divers points que le copropriétaire-locateur se doit de vérifier avant l'arrivée de son nouveau locataire le jour de son aménagement dans l'immeuble de la copropriété.

Les règlements sur le déménagement.

Vous devez vérifier le contenu de la déclaration de copropriété de votre immeuble ainsi que les règlements d'immeuble adoptés subséquemment par l'assemblée des copropriétaires quant à savoir s'il existe un règlement sur les déménagements. Le contenu de ce règlement, s'il existe, peut avoir pour effet d'imposer certaines obligations à

un copropriétaire qui choisit de louer son condo à un locataire, tels que l'obligation et les délais pour informer le conseil d'administration de la date prévue pour l'aménagement du locataire, ainsi que la nécessité de demander la réservation de l'ascenseur s'il y a lieu.

Dans certains cas, le règlement précisera que le déchargement du camion de déménagement doit se faire à un endroit précis et que les effets mobiliers du locataire doivent être transportés à travers le garage souterrain, les cas échéant, et non pas par le hall d'entrée principal.

Dans certains cas, le règlement sur les déménagements prévoira l'obligation d'un copropriétaire qui loue son condo de payer certains frais au syndicat lorsque celui-ci doit encourir des coûts additionnels reliés aux activités de déménagement, dont un supplément versé par le syndicat au surintendant ou au concierge appelé à gérer les activités de déménagement pendant la durée de ceux-ci. Par ailleurs, ces personnes devront consacrer du temps à

accompagner les déménageurs à travers l'immeuble afin d'assurer que le tout se déroule sans incident et sans perturbation induite de la tranquillité de l'immeuble. Dans d'autres cas, il y aurait du travail additionnel de la part du surintendant pour protéger les lieux contre les dommages, tels que par la pose de housses protectrices à l'intérieur de la cabine d'ascenseur.

Normalement, la déclaration de copropriété précisera que c'est le copropriétaire concerné qui doit payer ces frais additionnels, et non pas le locataire. Dans la majorité des cas ces frais seront payables à l'avance au syndicat de copropriété.

Dans certains cas, le règlement prévoira le versement au syndicat par le copropriétaire d'une somme d'argent en garantie partielle contre les dommages aux parties communes de l'immeuble que pourra causer le locataire ou les déménageurs le jour du déménagement. Si les activités se déroulent avec succès et sans incident dommageable, le règlement prévoira le rembourse-

ment de cette somme au copropriétaire une fois que le syndicat se serait satisfait qu'il n'y aura eu aucun dommage aux parties communes, tels les murs, recouvrements de sol, contours de portes, etc. Il faut comprendre qu'en cas de dommage le syndicat s'adressera au copropriétaire-locateur pour une réparation monétaire des dommages, celui-ci étant responsable des conséquences dommageables des actes du locataire ou des personnes agissant à la demande de celui-ci. À moins de stipulation contraire, le montant de la garantie ne constituera pas en soi une limite à la responsabilité du copropriétaire jusqu'à concurrence de cette somme, et le copropriétaire encourt la pleine responsabilité de la réparation intégrale des dommages causés à l'immeuble, sous réserve de les réclamer ensuite au locataire.

Nous espérons que l'emménagement de vos locataires se passera sans tracas. ☑

Changez les thermostats de vos locataires.

**Une valeur ajoutée pour vos logements !
Plus de confort pour vos locataires !**



10 \$
l'unité
installée

Profitez du programme Thermostats pour immeubles locatifs d'Hydro-Québec pour faire installer de nouveaux thermostats électroniques à un coût incroyable !

Avantages incontestables :

- Les nouveaux thermostats augmentent la valeur de vos immeubles et de vos logements.
- Le coût est très avantageux : 10 \$ par thermostat, installation et taxes comprises.
- Les travaux d'installation sont exécutés par un maître électricien membre de la CMEQ attiré au programme.
- Les thermostats sont garantis pour une période de trois ans ; de plus, tout appareil défectueux sera remplacé gratuitement pendant la première année suivant son installation.
- Les vieux thermostats sont remplacés par des thermostats électroniques à la fine pointe de la technologie.

Faites votre demande en ligne au
www.changezmesthermostats.com
ou communiquez avec nous au
1 877 492-6636



Catégories de l'annuaire

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

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

Président Michel Lagacé

Tél.: (514) 716 - 3769

Fax: (450) 326 - 3102

www.dispro.com

lagace-m@videotron.ca

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

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

Charles Quenneville

Tél.: (514) 678-9501

logements@toutmontreal.com

www.toutmontreal.com/logements

- Annonce des logements à louer sur une base annuelle / à courte durée
- Grande région de Montréal
- Annonces de base gratuites, visibilité accrue disponible (photos, lien web, etc)
- Sur le web depuis 1998, réputation internationale établie
- Simple, efficace et abordable!

3. Appareils ménagers**Debsel Inc.**

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél. : (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

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

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

5500 rue Chapleau

Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

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

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

514-376-0313

514-376-0957

cmp@courtiersmultiplus.com

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

La Personnelle

Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

AssurExperts Pierre Auchu inc.750, 16ème Avenue, bureau 2,
Montréal (QC) H1B 3M7

Tél.: (514) 509-7002

Télec.: (514) 509-7009

Cell.: (514) 996-1591

Courriel : paa001@videotron.ca

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

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

Tél.: (514) 866-5569

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

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

Tél. : 450-347-7687

Sans frais : 800-463-7687

www.bainmagique.com

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

Bain Miracle

Tél. : (514) 522-3737

www.bainmiracle.ca

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

- Résidentiel et commercial
- Escompte aux membres de l'APQ

GS BOLDUC

Tél.: (450) 966-6000

Cell.: (514) 973-7270

duclob51@hotmail.com

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

Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934

Tél.: (450) 928-9934

Sans frais: 1-877-928-9934

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

**8. Balcon
(rampes et escaliers)****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

9. Béton**Fissures-Rénove-inc**

RBQ-8350-2708-39

Téléphone : (514) 820-0877

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

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

10. Chauffage Climatisation

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

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

Purif-Air Inc
Tél.: (514) 970-7247
purif-air@videotron.ca

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

11. Courtiers immobiliers

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

24hres/7jrs
Spécialités:

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

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

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

Joseph Mazzotta
courtier immobilier agréé

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

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

Mounir Abdelaziz
Excel immobilier Inc

www.abmounir.ca
Tél.: (514) 747-1221
Fax: (514) 221-4597
abmounir@bell.net

- Courtier Immobilier
- Commercial et résidentiel

12. Couvreurs

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

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

Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336

- Toiture 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.toituremaisacoulepas.com

- Toits Verts
- Toits Blancs

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

Toitures PME Inc

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

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

13. Décontamination

Entreprise Pavco Inc

Joe Lazzara, Directeur
Tél.: (514) 322-6844
Autre tél.: (514) 482-7999
info@pavco.ca
www.pavco.ca

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

Services Enviro-Mart Inc.

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

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

14. Démolition & Nettoyage

Québec Démo

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

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

15. Détection de gaz

RG Technilab

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

- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans

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

16. Détective privé

Michel Corneau détective privé inc.

Tél.: (514) 656-1825
Tél.: (418) 649-1022
Sans frais: 1-888-649-1022
mcdp@videotron.ca
www.michelcorneau.com

- Adresse et emploi
- Recherche de biens saisissables
- Surveillance et filature

17. Électricité

Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838

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

RJR Électricque Inc

8340, rue Des Trembles
Mirabel, Qc, J7N 1T7
Tél.: (514) 717-5658
gestionrjoyal@hotmail.com

- Électricien résidentiel et commercial
- Remplacement de panneaux électrique et entrée électrique en priorité

18. Évaluateurs

ABMS Évaluateurs Agréés

1077 St-Mathieu, bureau 200, Mtl
www.abmsevaluation.com

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

19. Excavation

PASSE-PARTOUT

Excavation-Menuiserie-
Paysagement

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

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

20. Exterminateur**ABC Gestion Parasitaire**

3728 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél. : (514) 737-7477

www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Extermination Excellence

109, Gosselin, Legardeur, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

Francisque Exterminateur

Tél.: (514) 721-0485

Cell: (514) 805-3712

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

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

Stéphane Vachon

Tél. : (514) 843-7466

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

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

Tél.: (514) 333-8383 ext 223

glenn@lagden.com

www.lagden.com

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

23. Gestion immobilière**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

Info@gestiondsa.com

www.gestiondsa.com

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

GESTION IMMOBILIÈRE GIVAL

Tél./Fax: 514-766-3491

info@gival.ca

www.gival.ca

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

Gestion Immobilière et Service de Construction

Geoffrey Darwent

Tél.: (514) 233-1300

gd.darwent@gmail.com

www.condocare-services.com

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

GROUPE GESPRO

www.groupegespro.ca

info@groupegespro.ca

(514) 358 - 8255

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

Services Prologements

Tél.: (514) 425-1646

Télec.: (514) 425-2351

Cell.: (514) 824-1525

robert.durocher@hotmail.com

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

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

s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil,
J4K 3R5

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés

Huissiers de justice

Tél.: (450) 491-7575

Fax: (450) 491-3418

philippe@huissiersdejustice.ca

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

25. Impôt fiscalité**Centre financier Carrefour**

Planificateur financier

Louis Robert

Tél.: (514) 396-7788

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

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

26. Informatique**Hopem inc.**

1080, Côte du Beaver Hall,

bureau 1740, Montréal

Montréal: (514) 493-9288

Québec: (418) 658-0759

Sans frais: 1-800-363-9049

info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

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

Tél.: (450) 444-7141

Télec. : (450) 984-1741

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

- Correctif de bâtiments en isolation et insonorisation

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

28. Inspecteurs bâtiment**Action Inspection**

Tél.: (514) 990-6329

Sans frais: 1-866-990-6329

www.actioninspection.com

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

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

La Prairie (Québec)

René Vincent

Tél.: (450) 444-5254

Sans frais : 1-888-844-5254

www.ciebbq.com

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

Immo-Spec

St-Eustache - Repentigny

Tél.: (514) 515-3880

Tél.: (514) 652-2157

daniel.pepper075@sympatico.ca

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

29. Maçonnerie**Maçonnerie BJM Inc**

Bernabi Contreras

Téléphone: (514) 963-2435

b.c.masonry@live.ca

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

30. Moustiquaire

Moustiquaire Mobile Service à Domicile Inc.

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

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

31. Nettoyage et entretien

A 1 Ventilation Enr.

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

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

Nettoyage d'égout Magic Enr.

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

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

Servitout Inc.

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

www.servitout.com

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

32. Peinture

Bétonel

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

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

33. Planchers (couvre-planchers)

Planchers Décor

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

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

34. Plâtrier et Peintre

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

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

35. Plomberie et chauffage

Plomberie Chayer

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

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

Plomberie La Petite Patrie Inc.

Alexandre Vincent Dubois
maître tuyauteur

(514) 716-8771
info@plomberielapetitepatrie.com
www.plombierdefamille.ca

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

36. Portes et fenêtres

ASTRA FENESTRATION INC.

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

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

D.V. Aluminium

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

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

GIT Portes & Fenêtres Ltée

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

www.git.ca

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

Multi-Services Dépôt

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

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

RBQ 8326-2097-01

Thermos Sans Buée Inc.

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

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

Vitrierie Saran Inc.

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

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

37. Prêt hypothécaire

Financière CMLS Ltée

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

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

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.

38. Rénovation

Construction Ducan

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

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

Construction Patco

Patrick Gilbert
Cell.: (514) 713-4555

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

RPG RÉNOVATION

résidentielle - commercial - industrielle

514 - 618 - 9925
rpgrenovation@gmail.com

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

39. Sécurité

Les Services Techniques

ALPC Inc.

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

- Caméra - Alarme - Gigueur - Accès - Incendie

40. Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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



Un exemple de graffitis illégaux. Photo F. Lemay

Suite de la page couverture
GRAFFITIS

Cela peut être un véritable cauchemar pour certains propriétaires de commerces ou d'habitations locatives, car on les retrouve partout. Souvent ces graffitis ne sont que de vulgaires signatures aussi appelées «tags» du «graffiteur» lui-même, ou simplement un petit dessin « insignifiant ». Souvent faits à la bombe aérosol, la plupart du temps ce n'est rien d'autre que du van-

dalisme et souvent considéré clandestin ou illégal.

Toutefois, certains de ces graffitis sont de véritables œuvres d'art, du «street art» (art de la rue) comme certains peuvent le qualifier. Malheureusement, ils ne se retrouvent pas toujours au bon endroit. Sachez toutefois que certaines mesures sont prises par les municipalités, pour «contrer» le problème.

Dans un prochain article, nous verrons justement quelles sont ces mesures. ☑

François Lemay

Art mural
Photo F.Lemay

Continued from page 10
REVOCAION OF DECISION

The attorney argued that the tenant was not in a position to present herself on the very day of the hearing. Via her attorney the tenant invoked the violation of the rule "audi alteram partem" i.e. that she did not have the chance to be heard by the Court. The attorney argued that there was glaring error in the decision which dismissed the retraction request which also declared the tenant foreclosed from filing any additional request in the file except without the authorization of the head administrative judge.

The decision on the permission to appeal.

To obtain permission to appeal the tenant had to prove to the Court prima facie, that is to say on the outward appearance of the file, that a violation of

a rule of natural justice has occurred or also that it raised a question in law that was serious, new and of general interest.

The Court of Quebec decided that nothing in the file showed that the tenant was not in a position to present herself on the day of the hearing and that a mammogram is not regarded as being an invasive medical procedure.

The Court is of the view that the administrative judge acted within her discretion in the circumstances by refusing the application for retraction and that her decision was well founded.

Nothing in the evidence submitted justified that the request be granted. According to the Court, the decision of the administrative judge's decision was neither unreasonable, nor unjustified. The Court is also of the view that the tenant had not established that she was absent for a serious reason. The ad-

ministrative judge acted within her discretion when concluding to the tenant's lack of diligence.

According to the relevant case law, the question in law on which the request for permission to appeal is based must be serious, new, controversial, of general interest or show an apparent and manifest error in law which has caused the applicant harm.

Finally, the Court of Quebec concluded:

"Nothing in the evidence provided by the tenant allows the Court to conclude that the decision from which leave for appeal is sought comprises an apparent error justifying the intervention of the Court of Quebec in appeal." ²☑

¹ C.Q. 500.80.019214-114 page 2

² C.Q. 500.80.019214-114 page 4

LA référence en saine gestion immobilière

Service de gestion sur mesure

Surveillance d'immeuble lors de vos vacances!

Service 24h/24h et bien plus!

514.766.3491 www.gival.ca info@gival.ca

CONSTRUCTION GS BOLDUC INC.

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Résidentiel • Commercial • Industriel

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

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

Gaétan Bolduc
Cell.: (514) 973-7270

Steve Bolduc
Cell.: (514) 973-7269

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



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

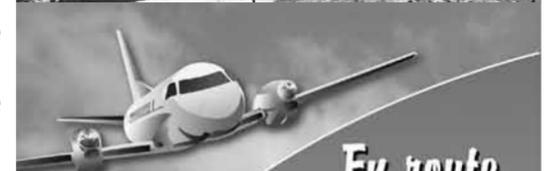
Chaque locataire qui s'inscrit obtient la chance de gagner un voyage d'une semaine pour deux personnes.

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.



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 doivent s'inscrire en envoyant un courriel à jepailemonloyer@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



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 achat 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 H2P 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.

Activité immobilière

Selon une étude menée par Adrienne Warren, économiste principale et spécialiste du secteur immobilier des Études Économique Scotia, il semblerait que l'activité immobilière se décline mondialement au moment où s'accroît l'incertitude économique. Pourtant, en 2010 les marchés de l'immobilier résidentiel montraient des signes plutôt encourageants alors que la tendance semble s'essouffler et ce dans la plupart des pays développés.

Les taux de chômage élevés, la hausse des prix de l'essence et des denrées alimentaires s'ajoutent à l'incertitude de l'économie mondiale. Cela empêche certains acheteurs potentiels de passer à l'action et ce malgré une politique monétaire accommodante. Une offre superflue qui persiste et les conditions de crédit plus restreintes amplifient les pressions à la baisse sur les ventes et les prix de marché mondiaux.

Une nette amélioration de l'accessibilité au logement, plus précisément dans les régions touchées par des baisses importantes pourrait permettre éventuellement de consolider le seuil minimum des prix et pourrait favoriser un redressement graduel du secteur.

Actuellement, le processus de correction de la démesure qui caractérise les finances publiques et la situation financière des ménages laissent paraître une phase d'évolution prolongée de la croissance économique, inférieure à la moyenne qui aura pour effet de limiter les emprunts et les dépenses. La reprise pourrait toutefois être freinée par des conditions de prêt en général plus prudentes.

Par exemple, depuis quelques mois en Australie là où le boom immobilier était à toute épreuve, le marché semble en perte de vitesse. Selon l'étude de Mme Warren, le prix record des maisons, les taux d'intérêt prescrits par la Banque de Réserve Australienne n'aident pas l'accessibilité au logement déjà très difficile, et ce malgré un faible taux de chômage et une croissance économique considérable.

Compte tenu de l'inflation, en se rapportant à l'an dernier, les prix moyens

des maisons étaient plutôt stables au premier trimestre, voir même en baisse de 3,5%.

Toutefois, selon Mme Warren, les perspectives du secteur de l'habitation pourraient s'assombrir du fait d'un resserrement monétaire et cela bien que la RBA ait reporté de nouvelles hausses de taux.

Au Canada, toujours en tenant compte de l'inflation, les prix ont augmenté au premier trimestre de 2011. Sur une période de douze mois au premier trimestre, une progression de 5% a été observée sur le prix moyen des maisons. Selon Mme Warren, Vancouver fait exception à la règle car le prix moyen des maisons n'a connu sur douze mois au premier trimestre qu'une augmentation de 1%; ce qui cadre mieux avec l'équilibre qui caractérise le marché national. Elle mentionne que la moyenne nationale est plutôt faussée par rapport au nombre élevé de ventes, plus précisément les ventes consenties à des acheteurs étrangers de propriétés de grande valeur.

Toutefois, si les ventes de maisons sont soutenues par la stabilité de la création d'emplois et des frais d'emprunt intéressants, elles demeurent quand-même inférieures à la progression record observée au plus fort du boom des années 2005 à 2007.

Dans plusieurs villes, les pressions sur les prix sont accrues par l'offre relativement serrée. En effet, le prix élevé des maisons, le durcissement des règles hypothécaires en vigueur depuis la mi-mars, et la tendance à la hausse des prêts hypothécaires à taux fixe semblent avoir réduit la demande, plus précisément pour les acheteurs d'une première maison. Nous prévoyons que le volume de vente et les prix moyens seront relativement stables pendant le second trimestre de l'année a ajouté Mme Warren.

En Europe, après avoir connu une reprise momentanée l'an dernier, les marchés de l'immobilier du Royaume-Uni ont également subi un recul au début de 2011. Sur douze mois au premier trimestre les prix moyens des maisons ont

baissé de 4%, toujours ajustés en fonction de l'inflation.

Selon les observa-

tions de Mme Warren, l'activité immobilière continuera à décliner à court terme malgré les frais d'emprunt extrêmement faibles, les allègements fiscaux récemment consentis aux acheteurs d'une maison et l'assouplissement des conditions de prêt. La hausse du taux de chômage et les mesures d'austérité budgétaires étant les causes de ce déclin.

Pas de signe visible de changement depuis trois ans de la crise immobilière que subit l'Espagne. Au premier trimestre, sur une période de douze mois les prix moyens affichaient un recul de plus de 8%, après un déclin des prix de 2008 à 2010. Mais, les prix pourraient encore chuter au cours de la prochaine année. Les causes en sont, un taux de chômage qui dépasse les 10%, l'achat de plus en plus rare de résidences secondaires par des acheteurs étrangers, et aussi le fait qu'au début 2011 l'Espagne ait abolie le financement hypothécaire accordé aux familles à faible revenu.

Dans son article, Mme Warren mentionne aussi le cas de l'Italie où le prix moyen des maisons a en outre chuté à la fin de 2010.

Notons cependant selon Mme Warren, que dans certains pays d'Europe où l'économie se porte mieux, la reprise du secteur de l'habitation se poursuit. Ce qui veut dire que les marchés de l'immobilier résidentiel ne se retrouvent pas nécessairement en territoire négatif.

Une progression de 7% est observée en France au premier trimestre d'une période de douze mois, mais de nouvelles augmentations de prix à court terme pourraient être limitées par des perspectives de croissance mondiale qui s'assombrissent.

En 2010 en Allemagne, les prix des maisons ont augmenté pour la première fois en près d'une décennie. La demande et les prix se sont consolidés parallèlement à la vigueur de l'économie, à la progression des exportations et au plus faible taux de chômage observé depuis les trente dernières années.

Par contre, les hausses de prix susceptibles d'être maintenues au cours

Guérin & Marandola

Marco S. Marandola
notaire

NOTAIRES

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

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

des années à venir, pourraient se voir limitées suite au déclin de la population allemande.

Pour la Suisse, on parle d'une hausse constante qui s'est établie à une moyenne de 4% du prix réel au cours des douze mois du premier trimestre. En ce qui concerne la Suède Les prix n'ont pas changé depuis l'an dernier.

Après avoir connu en 2008 et en 2009 des baisses de plus de 10%, les prix des propriétés ont fortement rebondi en Irlande en 2010 au deuxième trimestre et ce malgré le fait que depuis une décennie l'accessibilité au logement n'a jamais été aussi favorable. Avec une offre excédentaire de logements, l'économie irlandaise est encore en pleine récession. La récente reprise risque donc d'être temporaire.

Alors que l'an dernier les signes de stabilité commençaient à être encourageants, les États-Unis semblent faire face à un nouveau ralentissement sur les marchés immobiliers. Sur douze mois au premier trimestre, ils ont enregistré une baisse de 5% sur les prix moyens des maisons toujours en tenant compte de l'inflation. Un taux de chômage élevé et des conditions du crédit plus serrées entraînent une demande moins importante, de plus le grand nombre de propriétés liées à des prêts en difficulté contribue également à faire baisser les prix.

Si au cours des six derniers mois, les États-Unis ont connu un modeste regain des ventes, celui-ci est lié en majeure partie aux personnes ayant investi dans des propriétés saisies. Mais depuis l'expiration des mesures incitatives à l'achat au début 2010, les acheteurs en général montrent peu de signes d'activité. Néanmoins, malgré une amélioration grandissante du marché de l'emploi et une accessibilité au logement quasi record, l'ajout prévu d'un autre million de propriétés saisies sur le marché cette année accroît fortement le risque que les prix baissent encore en 2011, a conclu Mme Warren. ☑

Source : Études Économiques Scotia



Sutton AGENCE IMMOBILIÈRE
GROUPE SUTTON SYNERGIE

SPÉCIALITÉ — PROPRIÉTÉS À REVENUES

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

Joseph Mazzotta
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

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

Continued from page 9

90 DAY NOTICE

«944. Where a thing that has been entrusted for safekeeping, work or processing is not claimed within 90 days from completion of the work or the agreed time, it is considered to be forgotten and the holder, after having given notice of the same length of time to the person who entrusted him with the thing, may dispose of it.

945. The holder of a thing entrusted but forgotten disposes of it by auction sale as in the case of a found thing, or by agreement. He may also give a thing that cannot be sold to a charitable institution or, if that is not possible, dispose of it as he sees fit.

946. The owner of a lost or forgotten thing may revendicate it, so long as his right of ownership has not been prescribed, by offering to pay the cost of its administration and, where applicable, the value of the work done. The holder of the thing may retain it until payment.

If the thing has been alienated, the owner's right is exercised, notwithstanding article 1714, only against what is left of the price of sale, after deducting the cost of its administration and alienation and the value of the work done.»

The evidence shows that the landlord never attempted to notify the tenant to come to reclaim his sewing machine. As for the tenant, the evidence shows that he never notified the landlord that this machine was left on the premises because he could not open the loading door to remove it from the storage space. In the spring, when the door was no longer jammed by ice and be opened, he didn't notify the landlord that he intended to reclaim this machine.

However, the landlord committed and error by not taking custody of the machine according to the law and consequently, he is liable responsible for the damage caused to the tenant.

Regarding the value of this sewing machine, the tenant deposited an email from the Landis International Company which sells this type of machine. In June of 2008, they estimated that a newly rebuilt machine of this type would be worth between \$7,000 and \$8,000. As for the condition of this particular machine purchased by the tenant, no evidence was provided as to its condition in September 2007, or the costs of any repairs performed on it.

Taking into account the evidence filed and the price paid for this machine by the tenant, the Court grants the ten-

ant the amount of \$1,000 for the loss of this sewing machine. As for the expense of renting a truck, the Court dismisses this part of the claim since the tenant should have contacted the landlord before showing up at the building fifteen months later to reclaim his sewing machine.

In conclusion, the Court ordered the landlord to pay the tenant \$1,000 in damages due to the loss of the machine. ☑

1. Yvon Roux vs. Coop. D' Habitation Aquarelle de Québec, 18 090220 027 G, June 29, 2010

**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**



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

L'Habitation en BREF

LE MARCHÉ DE L'HABITATION AU QUÉBEC

Ensemble des dépenses liées à l'habitation, Québec, 2004-2008 (millions de dollars)

	Construction neuve	Rénovation	Entretien et réparations	Frais d'acquisition	Autres résidences ¹	TOTAL
2004	8 107	6 770	2 487	1 674	418	19 455
2005	7 788	7 521	2 739	1 631	300	19 979
2006	7 448	8 402	2 958	1 662	276	20 747
2007	8 096	9 185	3 183	1 702	259	22 425
2008	7 950	9 926	3 351	1 637	418	23 281

Source: Statistique Canada, CANSIM

1. Maisons mobiles, chalets, transformation (recyclage).

Plan québécois des infrastructures, logement social, 2009-2014 (millions de dollars)

Provenance des fonds	Période 2009-2014
Part du Québec	548,4
Part fédérale ¹	864,7
Part municipale ¹	157,0
TOTAL²	1 570,1

1. Part calculée par la SHQ en fonction d'une contribution estimée à 55% pour la SCHL, 35% pour la SHQ et 10% pour les municipalités.

2. Budget RAM seulement.

Source: Société d'habitation du Québec

publi - reportage

Suite de la page 3

Qu'est-ce que la gestion immobilière?

Mise en location, vérification des antécédents de locataires, perception des loyers, règlement des factures, remise de relevés de gestion mensuels, rapport annuel détaillé pour fins d'imposition, sauvegarde informatique des données, conseils en matière de financement et de fiscalité. Services juridiques: négociation et renouvellement des baux, rédaction des clauses supplémentaires de

baux, vérification de crédit, mandataire devant la Régie du Logement, suivi des procédures de recouvrement complexes, sauvegarde de vos intérêts par tous les moyens légaux à disposition.

Entretien général: service d'urgence 24 heures sur 24, suivi régulier de l'état des lieux, mise en conformité des immeubles, appel d'offre et recherche constante du meilleur rapport qualité/prix pour chaque opération d'entretien, supervision des travaux de réparation, de rénovation ou de construction, gestion de tous les aspects contractuels (dénouement, conciergerie, etc.)

C'est un service déductible d'impôt à 100%.

Les propriétaires faisant affaire avec une compagnie de gestion ont accès à une banque d'informations leur permettant à court, moyen ou long terme de bien s'occuper de leur bien immobilier, sans toutefois que cet investissement ne soit trop coûteux.

Charles Caron-Turnier

est gestionnaire immobilier à la Société de gestion immobilière HUBLLOT
1-925 Cherrier
Montréal, Québec, H2L1J1
charles.caron@hublot.ca
www.hublot.ca

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

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.

Colba.net

SPÉCIAL
INTERNET
 ULTRA RAPIDE
 SANS RALENTISSEMENT
 SANS LIMITE

www.colba.net
514 868-2134

*Certaines conditions s'appliquent.

ADSL2+
JUSQU'À 24 MBPS!

à partir de:
\$17.95*
 +TX
 /MOIS

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

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

APQ

DE NOUVELLES
ENQUÊTES
UN NOUVEAU
PROFIL CLIENT

A man with short brown hair and a slight smile, wearing a dark grey suit, white shirt, and striped tie. He is making an 'OK' hand gesture with his right hand. The background is a blurred cityscape with tall buildings.

L'ENQUÊTE APO

UNE SOLUTION COMPLÈTE
POUR VOTRE TRANQUILITÉ D'ESPRIT