

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

Pour plusieurs propriétaires la visite du logement par un locataire potentiel représente un moment dont on pourrait bien se passer. Plusieurs candidats à rencontrer, des déplacements parfois inutiles avant des rendez-vous manqués font en sorte que cette tâche est souvent déléguée à un locataire voisin, à un ami qui demeure pas très loin.

Il s'agit pourtant d'une occasion privilégiée de rencontrer la personne qui veut louer votre logement et d'évaluer si le logement correspond effectivement à ses besoins et si vous êtes en mesure de répondre à ses attentes.

Les conversations que vous aurez permettront souvent de comprendre les préoccupations du locataire lors de la visite du logement. Ainsi, si vous apprenez que le locataire est extrêmement soucieux de sa tranquillité le jour et que le bruit le rend malheureux, voire agressif c'est certainement courir après les problèmes que de ne pas lui parler de la voisine qui a un garderie.

Si vous apprenez que votre locataire est particulièrement préoccupé par les coûts de chauffage et que vous savez que votre logement peut être gourmand, cela mérite réflexion, et certainement une bonne discussion.

En effet, contrairement à un

La visite du logement



produit de consommation que l'on emporte avec soi, la location d'un logement comporte des éléments qui feront en sorte que la relation doit être consentie en fonction de votre locataire. Sa satisfaction affectera son comportement et par voie de conséquence la qualité de votre relation.

Il faut louer son logement, mais il faut bien le louer. Une mésentente est non seulement désagréable à vivre, mais elle affecte

aussi la rentabilité de notre investissement. Que ce soit par notre capacité de négocier une augmentation de loyer raisonnable avec le locataire, l'impact de son degré de satisfaction sur les autres locataires de l'immeuble ou les coûts directs et indirects que la judiciarisation de la mésentente peut entraîner, il est important de prévenir ces situations autant que possible.

Les investisseurs d'expérience relatent souvent combien ils

préfèrent un logement vide à un logement mal loué.

L'évaluation du locataire tant par son respect de ses obligations financières que par le respect des autres obligations contractées en vertu du bail, notamment celle de ne pas troubler la vie des autres locataires est importante.

La visite des lieux constitue aussi une occasion privilégiée de mieux connaître votre locataire.



2

ABANDON DE LOGEMENT



5

LA SOUS-LOCATION DE CHAMBRES



22

RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES



8

CHANGEMENTS POSSIBLES (SUITE)



Me Reed

ABANDON DE LOGEMENT : Quels sont les critères qui le justifient

au moment de l'avis ». Sans une preuve médicale sans équivoque créant un lien entre la maladie et l'état du logement, l'abandon risque d'être plus difficile à justifier aux yeux d'un régisseur.

Il peut donc y avoir une importante

sera alors en présence d'un déguerpissement. Dès lors, le propriétaire pourra réclamer les pertes et dommages encourus par le départ injustifié du locataire.

Pour votre protection, si vous ar-

nution de loyer à la suite des événements qui ont conduit à son départ en raison de vos obligations.

Dans tous les cas, le conseil d'un juriste pourrait s'avérer utile dans ces situations afin de prendre les bonnes décisions.

Décision: Cynthia Quinton c. Alex Si-méon 26 100805 006G 23 Novembre 2012



L'une des règles de la location d'un logement au Québec se retrouve à l'article 1913 du Code civil du Québec permettant au locataire, dans certaines circonstances particulières, d'abandonner son logement et d'être relevé de ses obligations. Généralement, l'abandon du logement est directement relié à l'état du logement. En effet, cet état peut être affecté par l'utilisation que le locataire en fait, une infestation, une infiltration, une déficience ou même un sinistre.

Par contre, il ne suffit pas que la situation existe pour justifier l'abandon du logement. La jurisprudence récente a établi une série de critères justifiant l'abandon du logement.

Le locataire devra donc prouver :

- 1- L'existence du problème
- 2- La dénonciation du problème au propriétaire
- 3- L'inaction du locateur ou l'absence de résultat
- 4- Le départ sera justifié car le logement était impropre à l'habitation au sens de l'article 1913 et que la santé des occupants est en jeu, une preuve médicale est requise.
- 5- Établir une relation entre l'état du logement, les dommages réclamés et la santé des occupants

Le concept-clé à retenir dans ces circonstances est ... « La menace sérieuse pour la santé ou la sécurité

infestation de blattes par exemple sans pour autant y avoir de menace pour la santé ou la sécurité. (Voir la décision citée.)

Il est aussi important de noter que bien que la situation ait pu être sérieuse auparavant, si au moment où l'avis est donné, le propriétaire a pu remédier à la situation, l'abandon ne sera plus justifié.

Si le locataire a quitté même si les critères ne semblent vraisemblablement pas atteints, celui-ci ne sera pas libéré de ses obligations et on

rivera à la conclusion que le départ du locataire semble injustifié, nous vous suggérons avant de relouer le logement ou de faire des rénovations, de faire inspecter le logement par un tiers, tel que remis par le locataire et celui-ci pourra ainsi donner une opinion impartiale de l'état du logement lors d'une audience le cas échéant.

Finalement, même si le locataire n'est pas en mesure de prouver que la situation justifiait l'abandon du logement, il peut avoir droit à des dommages-intérêts et/ou une dimi-



suivre mes appels
.com

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

AUGMENTER vos revenus. Lequel de mes investissements est le plus RENTABLE?

AMÉLIORER vos communications. Comment m'assurer de la qualité du service à la clientèle?

SOYEZ SUR LA PISTE DE L'ARGENT!

ABANDONMENT OF HOUSING: What are the criteria that justify it?

One of the rules of renting an apartment in Quebec can be found in Section 1913 of the Civil Code of Quebec allowing the tenant, in certain circumstances, to abandon his home and to be relieved of his obligations.

Generally, the abandonment of a housing is directly related to the state of the housing. Indeed, this condition may be affected by the use that the tenant makes of it: an infestation, an infiltration, a deficiency or even a loss.

However, it is not enough that the situation exists to justify the abandonment of the housing. Recent case law has established a set of criteria justifying the abandonment of the housing.

The tenant will thus have to prove:

- 1 - The existence of the problem;
- 2 - The exposure of the problem to the owner;
- 3 - The inaction of the landlord or the lack of results;
- 4 - The departure will be justified because the dwelling was unfit for habitation within the meaning of section 1913 and because the occupant's health is at stake, medical evidence is required;
- 5 - Establish a relationship between the state of the housing, the damages claimed and the health of the occupants.

The key concept to remember in these circumstances is the ... "Serious menace to health or safety at the time of the notice." Without unequivocal medical evidence establishing a link between the disease and the condition of the housing abandonment may be more difficult to justify in the eyes of a director of the Rental Board.

There may therefore be a significant infestation of cockroaches, for example, without there being a

threat to health or safety however. (See the judgment cited.)

It is also important to note that although the situation could have been serious before, if, at the time the notice is given, the owner was able to remedy the situation, the abandonment is no longer justified.

If the tenant has vacated, even if the criteria seem unlikely to be achieved, he will not be released from his obligations and one will then be in the presence of an eviction. Therefore, the owner may claim damages and losses incurred by the unjustified departure of the tenant.

For your protection, if you arrive at the conclusion that the tenant's departure seems unjustified, we suggest, before you rent the housing or do renovations, to have the housing inspected by a third party, as provided by the tenant and the latter may well give an unbiased view of the state of the housing in a hearing if necessary.

Finally, even if the tenant is not able to prove that the situation justified the abandonment of the housing, he may be entitled to damages and/or a reduction in the rent as a result of events that led to his departure initially because of your obligations.

In all cases, the advice of a lawyer may be useful in these situations in order to make good decisions.

Décision: Cynthia Quinton vs. Alex Si-méon 26 100805 006G 23 November 2012

CAHIER SPÉCIAL



PRÉSENTE
**SALON NATIONAL DE
L'HABITATION**

Pages 11, 12, 13 et 14
Merci à nos commanditaires!



Tél.: (514) 866-1587 | contact@ges-mar.net | www.ges-mar.net

Les Rénovations
Ray Angers inc.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
COMMERCIAL ET RÉSIDENTIEL
SPÉCIALISTE EN FENESTRATION
&
RÉNOVATION

ray.angers.info@videotron.ca
R.B.Q.: 1642-3964-49

POUR UNE ESTIMATION GRATUITE COMMUNIQUER AU 514.351.9760
Fax: 514.351.3940
8497, Hochelaga, Montréal, Qc H1L 2M1

PROMOTION Verre Energystar GRATUIT
Du 4 février au 22 mars 2013

Obtenez le verre Energystar GRATUIT sur les fenêtres

Portes • Fenêtres • Portes patio
Rampes • Balcons
Escaliers • Tourelles
Revêtements d'aluminium • Auvents

Exclusivement aux membres de l'APQ

Présentez votre carte de membre en magasin pour avoir:

15% Sur notre peintures Benjamin Moore, SICO, RONA

10% Sur la serrurerie BALDWIN, WEISER LOCK, MUL-T-LOCK

Gagné&fils Quincaillerie Gf

PLAZA ST-HUBERT
6524 Rue St-Hubert, Montréal, QC, H2S 2M3
Tél.: (514) 274-3521 | www.gagne-rona.ca
www.facebook.com/QuincaillerieGagneFils

Pourquoi changer vos fenêtres ?
ÉPARGNEZ 40% ou plus en remettant vos fenêtres à neuf.

Why change your windows ?
SAVE 40% or more in reconditioning your windows.

Basco désembuage vous offre une foule de solutions économiques et garanties.

Basco Defogging offers a variety of economical and guaranteed solutions.

Licence RBQ 5590-6192-01
10% de rabais pour les membres de l'APQ
10% discount for members of the APQ

514.806.2423
1.888.668.0880
www.desembuage.com

Désembuage / Defogging
Calfeutrage / Caulking
Protection solaire / Solar protection
Changement de vitres thermos / Thermos windows change
Mécanisme de fenêtres / Window mechanism

NADEAU
Nous avons la solution!

- Portes de garage commerciales
- Ouvre-porte à usage intensif
- Vente de pièces
- Réparation toutes marques

Visitez notre salle d'exposition
514-324-5208
10270 Ave. Des Récollets, Montréal
www.portesnadeau.com

GARAGE Experts
Service 24h URGENCE

RBQ 1340 9727-08



Martin A. Messier

Housing visit

exactly to their needs and if you are able to meet their expectations.

The conversations often allow you to understand the concerns of the tenant during the housing visit. Thus, if you learn that the tenant is extremely conscious of the tranquility during the day and you realize that the noise makes them unhappy or aggressive it's certainly running after problems by not tell him about the neighbor who has a daycare.

If you learn that your tenant is particularly concerned about heating costs and you know that your home can be greedy, it's worth considering, and certainly

a good discussion.

Indeed, unlike a consumer product that we carry with ourself, the rental housing includes elements that will ensure that the relationship should be granted based on your tenant, satisfaction will affect their behavior and consequently the quality of your relationship.

We have to rent out housing, but it must be well rented. A misunderstanding is not only unpleasant to live, but it also affects the profitability of our investment. Whether our ability to negotiate a reasonable rent increase with the tenant, the impact of satisfaction on the other tenants of the building or the direct and indirect costs that

the legalization of the misunderstanding can cause, it's important to prevent these situations whenever possible.

The experienced investors often relate how they prefer an empty housing rather than a housing badly rented.

The evaluation of the tenant as per its compliance with its financial obligations in respect of other obligations under the lease, including that they do not disturb other tenants lives is important.

The site visit is also a great opportunity to learn more about your tenant.

For many homeowners the visit of the housing by a potential tenant is a moment in which we could all pass off. Several candidates to meet, along with sometimes having to travel for unnecessary missed appointments making this a task which is often delegated to a tenant neighbor, a friend who lives not far away.

Yet this is an opportunity to meet that special person who wants to rent your home and evaluate whether the housing corresponds

Facebook est fréquemment admis en preuve devant les tribunaux

La jurisprudence nous permet de constater que les pages disponibles sur Facebook se retrouvent fréquemment devant les tribunaux et sont généralement acceptées en preuve.

Il faut agir avec prudence lorsqu'on publie des commentaires sur Facebook sur les autres. Pour certains

discuter des relations locataires-locataires sur Facebook peut apporter une certaine satisfaction.

Il faut prendre garde cependant, l'évolution des choses nous permet de penser que certaines aventures vécues et relatées sur Facebook pourraient donner lieu à des poursuites en diffamation.

À ce titre, il faut se rappeler que même si les faits relatés sont vrais, ils peuvent entraîner une condamnation s'il est établi qu'ils sont diffusés dans l'intention de nuire.

Naturellement, si les faits sont mensongers la situation risque de poser encore plus facilement des difficultés à son auteur.

Il faut donc prendre garde et évaluer les conséquences possibles avant de diffuser les images d'un logement en mauvais état et d'attribuer la faute en désignant le responsable dans un texte relevé de commentaires sucrés, salés, voire même odoriférants...



Augmentez votre portée

Présentez votre propriété à un plus grand nombre de locataires potentiels!

Augmentez votre visibilité et par conséquent vos chances de location. Gardez une longueur d'avance sur la concurrence en permettant aux locataires potentiels d'accéder à vos annonces instantanément, peu importe où ils se trouvent.

AUGMENTEZ VOTRE VISIBILITÉ AVEC

Louer.ca
est maintenant sur votre mobile!

m.louer.ca

LA SOUS-LOCATION DE CHAMBRES NE CHANGE PAS NÉCESSAIREMENT LA DESTINATION DES LIEUX



Me Lapointe

LE PROPRIÉTAIRE
10720, St-Laurent, Montréal (Qc) H3L 2P7
Tél.: (514) 394-7848
Fax: (514) 382-9676
www.apq.org

Volume 29, numéro 3
Mars 2013

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Estelle Fabre

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Me Annie Lapointe, notaire
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Andree Evsei
Carmen Ruiz
Larissa Modo

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

L'article 1870 du Code civil du Québec prévoit qu'un locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué. Le propriétaire ne peut alors refuser qu'avec un motif sérieux.

Dans une situation qui s'est présentée à la Régie du logement, un pro-

priétaire entendait résilier le bail de son locataire qui sous-louait des chambres. Le propriétaire a voulu prouver que la location de plusieurs chambres dans un logement, par le locataire, avait pour effet de changer la destination des lieux loués pour en faire une maison de chambres et donc, un commerce. Effectivement, ni le locateur, ni le locataire, ne peut changer la vocation du bien loué, selon l'article 1856 du Code civil du Québec.

Dans la situation qui nous préoccupe, le locataire était lié par un bail renouvelé d'un logement de grandeur 5 et demi. La propriétaire a découvert sur des sites Internet de location, des annonces pour des locations de chambres de 300\$ et 460\$ chez le locataire.

Selon le locataire, aucune modification à la destination des lieux loués n'a été faite et il s'agit selon lui d'une destination toujours résidentielle. Le logement n'est aucunement surpeuplé selon lui.

Dans cette affaire, la Régie du logement doit donc déterminer si c'est une maison de chambres et s'il s'agit d'un commerce. Pour déterminer la définition de maison de chambres, la juge a décidé de se tourner vers la réglementation municipale.

Or, la réglementation de la Ville de Montréal à ce sujet réfère à la réglementation de chaque arrondissement. Pour cet immeuble, le règlement de l'arrondissement dont il est question traite de maison de chambres à partir du moment où il y a location d'au moins quatre chambres, avec des services inclus, comme les repas ou l'entretien.

La preuve a été faite que ce locataire ne louait que deux chambres et n'offrait aucun service, ce qui est insuffisant pour contrevenir à la règle-

BÉTONEL

Offre spéciale

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

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

35%

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

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

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

www.betonel.com

mentation municipale et ne cadre pas dans la définition de «maison de chambres».

Également, la preuve n'a pas permis de déterminer que plus du tiers de la superficie soit utilisée à un usage autre que l'habitation, ce qui aurait pu permettre de démontrer que ce bail était de nature commerciale.

Le locataire principal occupait toujours son logement au moment de l'audience, la sous-location n'est pas son gagne-pain, ce qui ne change pas la vocation du logement pour en faire du commercial. Il s'agit du point de vue du tribunal dans cette affaire, d'une sous-location partielle, donc d'un bail résidentiel avec partage de l'espace et des coûts.

La preuve a démontré que jamais

le loyer n'était en retard, que l'on n'a jamais reçu de plainte et qu'aucun préjudice ne fut causé. La demande de résiliation de bail a donc été rejetée.

9258-8854 Québec inc. c. Bossé, (R.D.L. 2012-10-04) AZ-50901521.

Section 1870 of the Civil Code of Quebec provides that a tenant may sublet all or part of the leased asset. The owner may then only refuse for a serious reason.

In a situation that occurred before the Régie du logement, an owner intended to terminate the lease of a tenant who sublet rooms. The owner wanted to prove that

renting several rooms in a dwelling, by the tenant, had the effect of changing the destination of the rented premises into a rooming house and therefore a commercial venture. Indeed, neither the landlord nor the tenant may change the nature of the leased property under Section 1856 of the Civil Code of Quebec.

In the situation that concerns us, the tenant was bound by a renewed lease of a housing size 5 and a half. The owner found on websites rental ads for room rentals of \$ 300 and \$ 460 from the tenant.

According to the tenant, no change at all was made to the destination of the rent-

SUBLETTING OF ROOMS DOES NOT NECESSARILY CHANGE THE PURPOSE OF THE PREMISES



ed premises and according to him it still has a residential destination. The housing is not overcrowded at all according to him.

In this case, the Régie du logement must thus determine whether it is a rooming house or if it is a business. To determine the definition of a rooming house, the judge decided to turn to the definition contained in the municipal regulations.

However, the regulations of the City of Montreal on this subject refer to the regulations of each borough. For this building, the regulations of the district in question consider a rooming house as being one from the time that at least four rooms are rented in it, with services included, such as meals or maintenance.

The proof was made that this tenant rented only two rooms and offered no service, which is insufficient to violate the municipal regulations and does not fit the definition of a "rooming house."

Also, the evidence did not establish that over a third of the area is used for a use other than residential, which could have been used to show that the lease was commercial in nature.

The main tenant still occupied his housing at the time of the hearing, subletting is not his livelihood, which does not change the nature of the housing to make it commercial. It is the point of view of the Court in this case, a partial subletting, so a residential lease with sharing space and costs.

The evidence showed that the rent was never late, that one has never received any complaints and that no harm was caused. The request for termination of the lease was therefore rejected.

9258-8854 Québec inc. vs Bossé, (R.D.L. 2012-10-04) AZ-50901521.

Perspectives du marché de l'habitation 2013-2014 (Province de Québec)

Selon les dernières prévisions effectuées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la croissance économique modérée, ainsi que les conditions d'emprunt et les tendances démographiques toujours favorables, soutiendront de nouveau la demande de logements au Québec en 2013 et 2014, mais dans une moindre mesure qu'en 2011 et 2012. «La détente du marché de la revente et l'offre abondante se traduiront par un repli de la demande de logements neufs,» selon Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL pour le Québec.

En 2013, la progression modérée de l'emploi, la détente persistante du marché de la revente et la tendance qui favorise les logements collectifs feront encore diminuer les mises en chantier de logements individuels, qui se chiffreront à 15 000 en 2013 et à 14 600 en 2014. Le segment des maisons individuelles est encore

touché par la popularité grandissante des logements collectifs, plus abordables, et la tendance à la densification résidentielle.

Stimulée par la popularité des appartements en copropriété, l'offre de logements collectifs est abondante à l'heure actuelle. Après trois années durant lesquelles la construction a été soutenue, soit de 2010 à 2012, la conjoncture du marché des collectifs se détend. Les mises en chantier de logements collectifs ralentiront au cours des années à venir. Leur nombre va s'établir à 27 300 en 2013 et à 27 600 en 2014.

Après s'être maintenues à un niveau stable en 2012, les ventes Centris® diminueront légèrement cette année. En 2013, leur nombre devrait atteindre 75 800. Outre les répercussions sur l'économie en général dont il a été question précédemment, la croissance du stock de

logements soutiendra les ventes. Ainsi, la progression des reventes reprendra l'année prochaine. Au total, plus de 79 000 ventes Centris® devraient être conclues en 2014.

Le niveau relativement bas de la demande de logements existants et l'offre croissante ont atténué les pressions exercées sur la progression des prix au cours des derniers trimestres, et l'on prévoit que ces facteurs continueront à faire diminuer ces pressions durant l'année à venir. En raison du retour à un marché plus équilibré, la hausse des prix sur le marché de la revente se modérera encore en 2013. Le prix moyen Centris® atteindra 270 100 \$ cette année et 275 100 \$ en 2014.



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

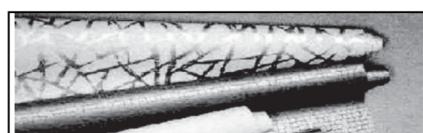
Courtier en assurance de dommages - Dammage Insurance Broker

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

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

Cell. : (514) 996-1591

Courriel - e-mail : paa001@videotron.ca



KOROGARD
WALL PROTECTION SYSTEMS



metro
papiers peints

Metro Papiers Peints est le premier fournisseur canadien de revêtements muraux résidentiels, commercial & protection murale.

Quelle que soit votre vision ou inspiration, Metro a la solution adaptée pour toutes exigences de vos projets.

Pour voir nos collections dans leur intégralité, s'il vous plaît contacter votre consultant au 1•800•440•0911

www.metrowallcoverings.com



UNITÉS DE CLIMATISATION MOBILES

ON N'A PAS FROID AUX YEUX !

LA SOLUTION AUX SITUATIONS D'URGENCE

- refroidisseurs produisant jusqu'à mille tonnes d'air Froid;
- unités mobiles montées sur remorque offrant souplesse et facilité d'installation; conduits de ventilation flexibles et accessoires;
- location d'équipement électrogène;
- convenant à tout genre d'application industrielle ou commerciale;
- service de location unique à Montréal.

CLIMATISATION POUR PERSONNES ÂGÉES ET RÉSIDENTIEL

Pour un été en tout confort : louez un climatiseur.

Depuis près de 40 ans, LOUE-FROID se spécialise dans le contrôle de l'air ambiant et de la température. Avec des produits de qualité et un savoir-faire éprouvé, LOUE-FROID est partenaire de plusieurs complexes à logement multiples, dont les résidents exigent un service impeccable.



Tél 514 527-9009 ou 1 855 219-9009
Fax 450 901-1006
985, Lippmann, Laval (Québec) H7S 1G3
WWW.LOUE-FROID.COM



Me Lebeau

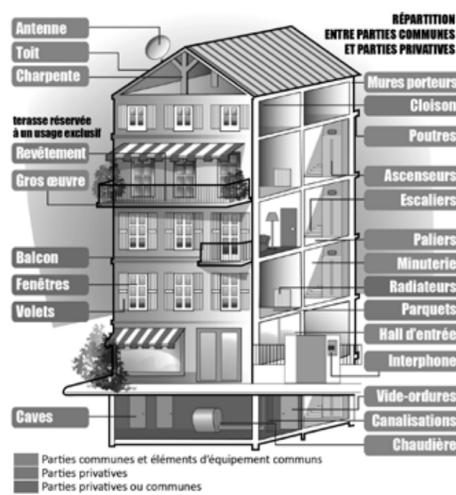
Changements possibles à la copropriété à l'horizon (suite)

Dans le numéro précédent, des recommandations visaient à rendre la tâche plus facile pour l'acheteur d'une fraction de copropriété d'obtenir les informations nécessaires à un achat éclairé.

Dans le présent numéro, nous discuterons des recommandations visant à simplifier la représentation des copropriétaires qui ne peuvent assister aux assemblées en personne, et donc de permettre que le quorum soit atteint plus facilement.

Selon le rapport du Comité consultatif sur la copropriété, ce dernier a constaté lors des audiences publiques qu'il est parfois difficile

pour les syndicats de copropriété d'atteindre le quorum nécessaire pour tenir une assemblée des copropriétaires, lequel requiert la présence en personne ou représentés par procuration d'un nombre suffisant de copropriétaire qui représentent la majorité des voix (plus que 50%).



Selon l'article 1090 C.c.Q. actuel, chaque copropriétaire dispose à l'assemblée un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, et les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise. Le terme « indivisaires d'une fraction » réfère aux situations où la fraction qui englobe l'unité d'habitation (condo) appartient à

plus d'une personne, par exemple un couple peu importe à la nature de leur union, ou bien simplement deux personnes ou plus qui achètent ensemble le condo. Donc, chaque indivisaire a le droit d'exercer un droit de vote personnel (exemple : Monsieur X et Mme Y possèdent à parts égales un condo auquel 2500 voix sont attribuées par la déclaration de copropriété. Mme Y aura le droit de voter 1250 des voix et Monsieur X les autres 1250 voix, et ce indépendamment l'un de l'autre.).

Toutefois, pour que toutes les voix rattachées à leur fraction soient comptées pour les fins du quorum et d'un vote, il faut qu'elles soient toutes deux présentes. Si l'une des personnes ne peut assister à

Suite à la page 20

Publireportage

LA PERSONNELLE PRÉSENTE SON CONSEIL DE PRÉVENTION

Les infiltrations d'eau dans les immeubles par le toit



relativement simples.

Depuis toujours, la toiture constitue un élément critique de la structure d'un bâtiment. De ce fait, l'étanchéité et les travaux de toiture sont souvent la source d'une bonne partie des dégâts d'eau et des litiges. La prévention des dégâts d'eau liée à la toiture est donc l'objet principal de cette capsule. Notons qu'une toiture inclinée présentera moins de problèmes comparativement à un toit plat où les sources d'infiltration d'eau sont plus difficiles à situer.

L'état de la toiture

La durée d'utilisation espérée d'une toiture dépend principalement de la nature de son recouvrement ainsi que de la qualité des matériaux utilisés. Cette durée est de 20 à 25 ans, dans le cas de toits plats multicouches. Quant aux toits en pente, elle est de 15 à 30 ans pour les

bardeaux d'asphalte, de 25 ans pour les bardeaux de cèdre, de 50 ans et plus pour les revêtements métalliques et de 100 ans pour l'ardoise. Évidemment, ces durées peuvent être relativement diminuées selon plusieurs facteurs, dont une mauvaise installation et un entretien inadéquat. Dans ce dernier cas, la durée espérée pourrait être réduite de 25 % selon l'Institut de recherche en construction (IRC) du Conseil national de recherches Canada. En d'autres termes, une toiture qui n'est pas bien entretenue connaîtra un vieillissement accéléré. Il est donc important d'inspecter régulièrement l'état de toute toiture.

Dans le cas de toits en pente, il y a lieu d'examiner la condition du recouvrement pour identifier des signes d'usure ou de vieillissement (bardeaux manquants ou mal fixés, gonflements, coins retroussés, etc.). Il faut aussi porter une attention particulière aux solins autour des cheminées et des bouches d'aération qui ne doivent pas être brisés ou déformés et dont le calfeutrage doit être en bon état. Finalement, il faut aussi vérifier la solidité de toute antenne parabolique ou de tout autre appareillage.

Quant aux toits plats, une inspection semestrielle est recommandée au strict minimum. De plus, une vérification ponctuelle devrait être effectuée à la suite de chaque événement météorologique important. Cet examen consistera à vérifier la condition générale de la toiture et à rechercher toute anomalie visible pouvant représenter un risque éventuel.

Par exemple :

- Signes d'érosion
- Fléchissements ou boursoufflures
- Trous ou fissures
- Absence de solins
- Supports instables ou inadéquats (appareils de climatisation, conduits de ventilation, antennes, etc.)
- Charges mal réparties
- Drains bloqués ou mauvais drainage (pente, accumulation d'eau, etc.)
- Fixations inappropriées, attaches ou substrats surélevés
- Mauvaises soudures ou joints non étanches
- Débris (bois, clous, brique, métal, etc.)
- Croissance de mousse ou d'herbe
- Manchons d'étanchéité endommagés ou lanternaux non étanches

Aussi, toute absence de gravier doit être corrigée immédiatement pour éviter que la durée d'utilisation de la toiture soit raccourcie. Le

gravier prévient la surchauffe des surfaces noires qui, autrement, absorbent le rayonnement solaire. Il réfléchit également les rayons ultraviolets et prévient l'endommagement prématuré de la membrane. Selon la publication CBD-151-F intitulée « Évacuation des eaux pluviales des couvertures » du Digest de la construction au Canada, l'une des grandes sources d'infiltration d'eau dans les toitures plates ou à faible pente provient des solins défectueux là où l'étanchéité multicouches s'arrête aux joints de dilatation, aux parapets et autres murs ou reliefs s'élevant au-dessus de la surface du toit, ou encore, là où les événements et gaines pénètrent la couverture.

Le drainage du toit

Le système classique d'évacuation des eaux pour les toitures plates ou à faible pente consiste en des orifices d'écoulement installés à la surface du toit. Ces orifices sont branchés à des tuyaux de descente intérieurs raccordés aux égouts pluviaux ou déversés à fleur de sol pour s'écouler dans des fossés de drainage. Il est essentiel que le nombre d'orifices et leur diamètre soient adéquats, conformément aux statistiques de précipitation connues pour la région. De plus, les orifices et leurs descentes ne doivent pas être obstrués, et les pentes vers ceux-ci doivent être conçues de sorte qu'il n'y ait pas d'eau stagnante sur le toit, mais qu'elle s'écoule le plus rapidement possible.

Quant aux toitures en pente, les gouttières et les descentes pluviales ont pour fonction de drainer l'eau de la toiture et de l'éloigner du bâtiment. Par exemple, des problèmes peuvent survenir lorsqu'à maintes reprises les feuilles mortes ou autres débris s'y accumulent, réduisant ou empêchant ainsi l'écoulement efficace des eaux pluviales. Durant la saison froide, l'eau retenue sous l'effet du gel peut alors s'infiltrer par l'avant-toit, provoquer une détérioration prématurée de la toiture et cheminer vers l'intérieur du bâtiment. De plus, une fois remplies de glace, des sections de gouttières peuvent parfois se détacher ou se déchirer de leurs supports. Quant aux autres périodes de l'année, toute pluie abondante générera un débordement des eaux de pluie hors des gouttières avec les mêmes conséquences. Une infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment pourrait causer des dommages matériels, alors qu'une infiltration continue non détectée pourrait causer une problématique de moisissures à long terme.

Voici donc les principales mesures préventives afin de réduire les risques de dégâts d'eau causés par l'inefficacité des gouttières et de leurs descentes pluviales :

*Inspecter et nettoyer les gouttières et leurs descentes à une fréquence d'au moins deux fois l'an, soit au printemps (après l'apparition du feuillage) et à l'automne (après la chute des feuilles). De façon ponctuelle, effectuer une inspection et apporter les correctifs nécessaires lorsqu'un débordement inhabituel des gouttières est constaté.

*S'assurer que les descentes pluviales éloignent l'eau le plus possible des fondations.

*Vérifier si l'eau stagne par endroits dans les gouttières. Ce problème est généralement attribuable à une pente insuffisante causée par un affaissement des gouttières. Cette situation peut être corrigée facilement en resserrant ou solidifiant les éléments de fixation.

*Considérer l'installation d'un grillage ou autre dispositif approprié sur le dessus des gouttières afin d'éviter une accumulation importante de feuilles, gravier ou autres matières dans celles-ci qui pourrait nuire au bon écoulement des eaux pluviales.

Cette capsule a été rédigée en collaboration avec Jean-Jacques Fournel, expert-préventionniste.

Mise en garde

L'information contenue dans cette capsule est d'ordre général et est fournie à titre informatif seulement. Elle n'est pas exhaustive. Toute action prise à la suite de la lecture de cette capsule devra être effectuée en toute sécurité et, au besoin, être exécutée par une personne expérimentée et habilitée à le faire.

La Personnelle offre une assurance des entreprises adaptée aux propriétaires d'immeubles en copropriété et d'habitation.

OBTENEZ VOS TARIFS DE GROUPE EXCLUSIFS

lapersonnelle.com/apq ou 1 800 268-3063



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitator et entreprise

La Personnelle fait référence à La Personnelle, assurances générales inc.



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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



Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

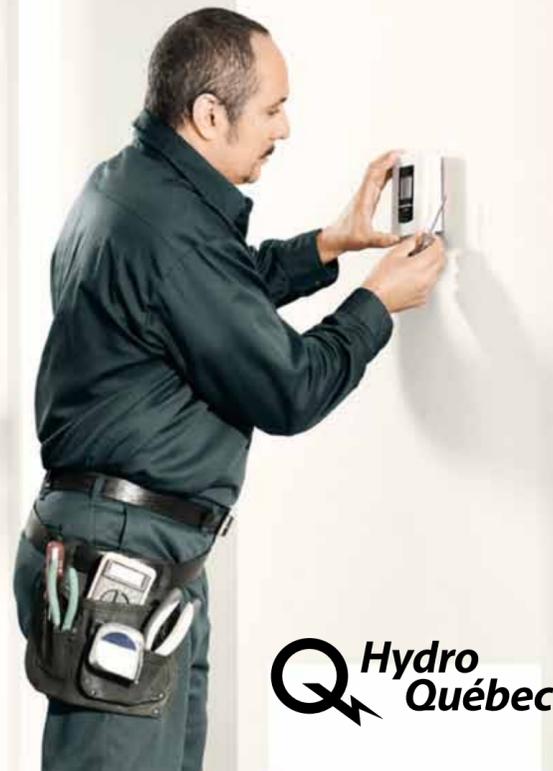
UNE OFFRE EXCLUSIVE AUX PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS*

- Le thermostat électronique
- confort pour vos locataires
 - valeur ajoutée pour vos logements



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

* Immeubles locatifs de deux logements et plus
** Inclut le thermostat, les taxes et l'installation par un maître électricien membre de la CMEQ mandaté à cet effet



Ce programme prend fin le 31 décembre 2013. Hâtez-vous !

Profitez de l'entente privilège!

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

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**

Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.



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



PRÉSENTE
SALON NATIONAL DE L'HABITATION

Merci à tous nos commanditaires



Bain Miracle Montréal
Pierre Morasse, Propriétaire
Tél.: (514) 522-3737
bainmiracle.montreal@live.fr
www.bainmiracle.ca

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches
 - Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés
 - Prix compétitifs
- Escomptes aux membres de l'APQ*



Vente et installation de chauffe-eau

Leaupro
Tél.: 514-707-7474 (24h)
vente@leupro.ca
www.leupro.ca

Chauffe-eau Leupro a su se démarquer par son service rapide et son expertise en matière de chauffe-eau électrique. Nous offrons un service d'urgence 24heures 7j/7.
Leupro est la solution pour l'installation de votre nouveau réservoir à eau chaude.



Drainage Québécois et Groupe Sanyvan
Robert Béland
Tel: (514) 644-1616
Cell: (514) 515-0115
drainagequebecois@videotron.ca
www.drainagequebecois.com

- Entretien de tout genre de système de drainage et égouts
- Nettoyage à pression, pompage par Vacuum
- Inspection et détection de conduite
- Test de fumée, problème d'odeur ou de rats
- Camion Vacuum type profil bas 70" de haut



Debsel Inc.
Howard Wallace
Tél. : (514) 481-0215
Sans frais: 1-877-481-0215
hwallace@debsel.com
www.debsel.com

Nous sommes distributeur majeur dans le domaine des appareils électroménagers et buanderie commerciale.
Nous offrons une grande sélection d'électroménagers, d'électroniques, d'ameublements & matelas, buanderies commerciales et industrielles (ventes et locations), systèmes de carte à puce, service pour appareils sous garantie et hors garantie et installation.



suivre mes appels.com

Suivre mes appels.com
Tél.: 514.382.9670
Sans frais: 1 888 382 9670
www.suivremesappels.com

- Cibler les médias les plus rentables de votre entreprise.
- Revoir vos processus d'accueil des clients, de vente et du service à la clientèle.
- Consulter en tout temps des informations précises sur le nombre la durée des appels et les appels non-répondus.
- Écouter les appels afin de contrôler et d'améliorer vos façon de faire.



www.recherchedelogeement.com
info@recherchedelogeement.com

- Système de recherche efficace
- Les services nécessaires afin de diffuser rapidement des annonces ou de

rechercher aisément parmi les annonces existantes

- En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles
- En vous inscrivant comme abonné vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées



Les Rénovations Ray Angers Inc.
À votre service depuis 1981
Tél : 514-351-9760
ray.angers.info@videotron.ca

- Commercial et résidentiel
- Portes, porte patio et fenêtres
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Spécialiste en Fenestration et Rénovations intérieur



Centre du Plancher 640
Tél.: (450) 491-5655
Autre : (514) 990-1640
Courriel : info@plancher640.com
www.plancher640.com

- Vinyle
- Flottant
- Latte brute
- Pré-verniss
- Parqueterie



S. Trottier Maintenance après sinistre inc.
Diane Picard, Vice-présidente
Tél.: (514) 773-9687
Courriel : stm1@videotron.ca
www.strottiermaintenance.ca

- Services environnementaux
- Enlèvement de réservoir, Décontamination
- Test de sol, Pompage
- Gestion de projet
- Travail manuel, expertise recon-nue



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

- Pour les syndicats de copropriétés, tous les besoins seront comblés.
- Agissez dans les meilleurs intérêts du syndicat et de l'immeuble tout en vous protégeant dans votre rôle d'administrateur.
- Assurez la conformité du syndicat ainsi que de votre administration au niveau légal et opérationnel en accédant à des ressources juridiques, opérationnelles et techniques et des rabais chez des fournisseurs de biens et de services.
- Notre équipe composée de professionnels reconnus dans le domaine vous assiste grâce à une panoplie de services



Gestion immobilière Ges-Mar Inc.
Tél.: 514.866.1587
contact@ges-mar.net
www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- Des expertises en matière de gestion immobilière, que ce soit un immeuble en copropriété, en logements locatifs, en logements multiples ou en espaces commerciaux
- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

Les revendications de l'APQ en 2012

C'est avec fierté et au nom de tous les propriétaires que l'APQ, a commenté la majorité de ces dossiers:

Radio: sur les ondes de radio canada, CIBL, CJAD, différentes radios locales

Télévision: LCN, TVA, SRC, Argent.

Divers journaux de la région et provinciaux (La Presse, Le journal de Montréal,...)

Toujours au service des propriétaires au Québec et ce toute l'année!
L'APQ tenait une journée ligne ouverte le 1er juillet 2012 afin d'aider tous les propriétaires de logements locatifs au Québec, membres ou non-membres, par des conseils gratuits grâce à sa ligne téléphonique et sans frais ouverte.

APQ : le taux d'inoccupation augmente et les loyers très peu selon le rapport locatif 2012 de la SCHL
13 décembre 2012

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) recommande une hausse de 2.5% à 3% des loyers en 2013
7 décembre 2012

Rapport Régie du logement 2011-2012 : Si le propriétaire ne peut plus chauffer, déneiger et entretenir, TOUS y perdent
23 novembre 2012

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réagit aux conclusions de la protectrice du citoyen
1 novembre 2012

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) trouve qu'une hausse de taxes dans le contexte actuel laisse un goût amer
30 octobre 2012

En cette journée mondiale de l'habitat : en faveur d'une réévaluation des loyers... à la hausse!
1 octobre 2012

APQ : La Régie du logement a besoin de ressources et de changement
28 septembre 2012

APQ : l'Aide à la personne et des incitatifs à la construction de nouveaux logements locatifs sont à privilégier
2 juillet 2012

Pour souligner la période des déménagements, recevez ces cartes-cadeaux offertes par l'APQ et profitez de nos conseils gratuitement!
30 juin 2012 – 01 juillet 2012

L'APQ dresse un portrait du marché locatif, quel profil ont nos locataires?
29 juin 2012

APQ : Pourquoi un dépôt de garantie est nécessaire autant pour les propriétaires que les locataires
27 juin 2012

À mes boîtes et camion, je change d'adresse aujourd'hui!
22 juin 2012

Association des Propriétaires du Québec (APQ) : Bon proprio cherche bon locataire, et inversement
21 juin 2012



APQ : Les propriétaires ne demandent qu'à bien entretenir mais il faut leur en donner les moyens
20 juin 2012

Il faut encourager les propriétaires, l'inverse de ce que propose Projet Montréal
18 juin 2012

Rapport du marché locatif : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate une stabilisation du marché locatif
12 juin 2012

Il faut entreprendre des actions pour le marché locatif maintenant selon l'APQ (Association des Propriétaires du Québec)
5 juin 2012

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir à la suite de "Étude des crédits budgétaires 2012-2013 du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, volet Habitation et Logement social"
26 avril 2012

Avis d'augmentation de loyer 2012 : Il ne reste que 2 jours pour la plupart des baux locatifs québécois
30 mars 2012

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) - Les propriétaires de logements ont des obligations à respecter et visent l'harmonie
28 mars 2012

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rappelle au gouvernement que les immeubles à logements jouent un rôle important dans notre société!
20 mars 2012

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime que le marché locatif québécois est encore intéressant
8 février 2012

Régie du logement : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) déplore qu'une méthode de plus de 30 ans soit encore en vigueur
20 janvier 2012

L'association des propriétaires du Québec (APQ) offre un système simplifié pour l'envoi des avis d'augmentation
20 janvier 2012

LES DÉLAIS ET MODES DE TRANSMISSION DES AVIS DE MODIFICATION DU BAIL : PETIT RAPPEL DE BAILLUS

Les délais pour modifier un bail

1. Bail fixe d'un (1) an ou plus :
L'avis doit être donné à l'intérieur d'un délai de trois (3) à six (6) mois.
Exemple : bail d'un an, du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013. L'avis de modification doit être expédié entre le 1er janvier 2013 et le 31 mars 2013.

2. Bail fixe de moins d'un an :
L'avis doit être donné à l'intérieur d'un délai d'un à deux mois.
Exemple : bail de 9 mois, du 1er octobre 2012 au 30 juin 2013. L'avis de modification doit être donné entre le 1er mai 2013 et le 31 mai 2013.

3. Bail verbal à durée indéterminée :
L'avis doit être donné un mois avant et pas plus que deux mois avant.
Exemple : bail verbal, augmentation désirée pour le 1er septembre 2013. L'avis doit être donné entre le 1er juillet et le 31 juillet 2013.
Si une augmentation est prévue pour le 1er juillet 2013, entre le 1er mai et le 31 mai 2013.

Les différentes façons de donner l'avis de modification

1. Courrier recommandé.
2. Livraison de main-à-main avec accusé-réception.
3. Livraison de main-à-main avec un témoin.
4. Livraison par le concierge avec accusé-réception.
5. Livraison par huissier donnée à une personne raisonnable : non validité de la livraison sous l'huis de la porte ou dans la boîte aux lettres.

Le délai du locataire pour répondre à l'avis donné

1. Vérification de la réception de l'avis sur le site de Postes Canada.
2. Un mois de la réception pour refuser.
3. Un mois de la réception pour aviser le locateur de son intention de quitter.

Le délai du locateur pour demander la fixation du loyer

1. Le locateur doit s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus pour faire fixer le loyer.
2. Si le locateur omet de faire une demande de fixation du loyer à la Régie du logement, le bail est renouvelable automatiquement sans augmentation du loyer.

Note : n'oubliez pas d'utiliser la version améliorée du fichier APQ de calcul et d'envoi des avis de modification au bail le plus simple disponible. Pour obtenir ce fichier gratuitement, il faut communiquer au 1-888-382-9670 ou visiter le site www.apq.org

SERVICE D'ÉVALUATION DES LOCATAIRES ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Pour avoir accès à notre service d'évaluation des locataires, un nouveau membre doit nous faire parvenir les documents suivants:
(et ce, depuis le mois de mai 2010/

1. Permis de conduire ou passeport
Hydro-Québec ou Bell
Compte de taxes ou confirmation qu'il est bien le propriétaire (acte de vente)
Contrat de gestion (s'il est le gestionnaire de l'immeuble)
Entente de Confidentialité signée
Entente pour le service APQ d'évaluation des locataires signée.

Si le membre choisit le service APQ d'évaluation des locataires, nous ferons les vérifications suivantes:

Régie du logement	Dossiers Civils/ Dossiers criminels	Propriétaire actuel
Emploi	Vérification de l'authenticité du nom du propriétaire actuel	Banque

Le propriétaire doit nous faire parvenir le document signé par le locataire

2. SIGNATURE DU LOCATAIRE → **FAX** par fax
ou par notre site internet sécurisé.

Un préposé de l'APQ doit alors vérifier le formulaire, la signature et la date afin de s'assurer qu'il est conforme.

3. → @
4. Dès le début des vérifications notre client reçoit sur l'adresse courriel de son compte une confirmation qu'une vérification a été demandée sur son compte avec le prix de cette vérification.
5. Si le document est rejeté, le membre est contacté pour l'aviser du motif du refus.
6. Si le document est approuvé par un préposé aux vérifications, les données sont demandées par notre serveur.
7. Les données sont alors analysées de façon automatique par notre système informatique et le résultat est transmis au client soit par téléphone, par télécopieur ou de façon sécurisée par un outil installé sur son poste de travail qui reçoit les informations de façon encryptée.
8. Après cinq jours, le rapport n'est plus accessible sur cet outil, nous en conservons cependant une copie ainsi qu'une copie de l'autorisation signée par le locataire pour répondre à nos obligations en vertu de la loi puisque nous sommes une agence de renseignements personnels et que nous devons garder un registre des données transmises.

Vous avez des jugements contre vos locataires ? Nous faisons la collection pour vous !

- Rapport informatique pour chaque dossier sur demande ;
- Bref d'exécution et de possession, saisie de salaire ou de compte bancaire ; de biens meubles et immeubles ;
- Des forfaits en fonction de votre budget.

Pour information, contactez le 514-866-5569 poste 200 ou par courriel à info@immoloi.com



VENEZ NOMBREUX NOUS VOIR, NOUS SERONS AU KIOSQUE 540.

EN PLUS, VOUS POURREZ ASSISTER À L'UNE DE NOS CONFÉRENCES DONNÉES DANS LE CADRE DES CONFÉRENCES OFFERTES PAR LE SALON.

- SAMEDI 9 MARS 12H00 : LA SIGNATURE DU BAIL
- LUNDI 11 MARS 17H00 : L'ÉVALUATION D'UN POTENTIEL LOCATAIRE
- MARDI 12 MARS 16H00 : LA REPRISSE DE POSSESSION
- JEUDI 14 MARS 18H00 : LA LOCATION D'UN CONDOMINIUM

POUR Y ASSISTER VOUS DEVEZ VOUS RENDRE AU THÉÂTRE REMAX, UN LIEU PRIVILÉGIÉ POUR ASSISTER À NOS CONFÉRENCES QUOTIDIENNES DIVERSIFIÉES ET APPRENDRE TRUCS ET ASTUCES DE LA PART DE NOS NOMBREUX EXPERTS.



DELAYS AND MODE OF TRANSMISSION OF A NOTICE OF LEASE: A SMALL REMINDER FROM BAILLUS



The notice must be given within a period of one to two months.

Example: Lease of nine months from 1 October 2012 to 30 June 2013. The notice of modification must be given between 1 May 2013 and 31 May 2013.

The delays to change a lease

1. Fixed lease of one (1) year or more:

The notice must be given within a period of three (3) to six (6) months. Example: a one-year lease from 1 July 2012 to 30 June 2013. The notice of modification must be sent between 1 January 2013 and 31 March 2013.

2. A fixed lease of less than a year:

3. Oral lease for an indefinite period:

The notice must be given one month before and not more than two months before.

Example: oral lease, desired increase for September 1, 2013. The notice must be given between 1 July and 31 July 2013.

If an increase is scheduled for July 1, 2013, between 1 May and 31 May 2013.

Different ways to forward a notice of modification

1. Registered mail
2. Delivery of hand-to-hand with acknowledgment
3. Delivery of hand-to-hand with a witness
4. Delivery by the manager with acknowledgment
5. Delivery by bailiff given to a reasonable person: invalidity of delivery under the door or in the mailbox.

Time at the disposal of the tenant to respond to the notice

1. Verification of receipt of the notice on the Canada Post website
2. One month of the receipt to refuse
3. One month of the receipt to no-

tify the landlord of one's intention to leave.

Time at the disposal of the landlord to ask for setting of the rent

1. The landlord must apply to the Court within one month of receipt of the notice of refusal to set the rent.
2. If the landlord fails to make a request for a setting of the rent to the Régie du logement, the lease is automatically renewed with no increase in rent.

Note: Do not forget to use the upgraded version of the APQ calculation and sending of notices of modification of the simplest available lease file. To get this file for free, you should contact 1-888-382-9670 or visit www.apq.org

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC	THE QUEBEC LANDLORDS ASSOCIATION
APQ	APQ
POURQUOI SE REGROUPER?	WHY SHOULD LANDLORDS JOIN TOGETHER?
L'APQ vous apporte <ul style="list-style-type: none"> - Une puissance d'action et de représentation auprès des divers paliers gouvernementaux - Un pouvoir d'achats groupés et par conséquent l'obtention de privilèges et de rabais exceptionnels - Plan d'assurance de groupe à tarifs préférentiels - Réduction sur l'huile à chauffage - Réduction sur l'achat de peinture - Rabais sur l'achat de matériaux de construction - Baux à prix réduits - Une heure de consultation gratuite avec un fiscaliste - Plusieurs autres réductions et services auprès des partenaires de l'APQ. 	The APQ offers you: <ul style="list-style-type: none"> - The power to act and to represent your interests before the various levels of government - Group buying power and consequently exceptional rewards and rebates - Group insurance at preferential rates - Rebates on heating oil - Rebates on paint - Rebates on building materials - Lower prices on lease forms - One (1) hour free consultation with a tax specialist - Many other rebates and services offered by the APQ's partners
REPRÉSENTE LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES À REVENUS LOCATIFS DEPUIS 1984	
REPRESENTING RESIDENTIAL LANDLORDS SINCE 1984	
POURQUOI ADHÉRER?	WHY BECOME A MEMBER?
<ul style="list-style-type: none"> - Service d'évaluation des locataires avant la location*: venez découvrir nos évaluations sur les locataires potentiels les plus complètes du marché! - Logiciel gratuit pour envoyer et recevoir des évaluations sur les locataires 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 - Enregistrement gratuit des jugements de la Régie du logement sur le site Internet de l'APQ www.apq.org - Consultations juridiques gratuites et illimitées avec des avocats spécialisés dans le droit locatif - Mises en demeure gratuites rédigées par des avocats spécialisés * - Représentation à la Cour à taux préférentiels - Collection de jugements à taux préférentiels - Journal mensuel en ligne ou livré à votre porte - Site Internet mis à jour quotidiennement - Trousse APQ gratuite remplie de documents modèles tels que lettres juridiques, formulaires de gestion, offre de location, règlement d'immeuble, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pre-rental tenant rating service*: find out more about Evaluation 360, the most comprehensive rating service on the market! - Free Evaluation 90 software to send and receive tenant ratings online 24 hours a day, 7 days a week - Free filing of Québec Rental Board judgements on the APQ's website at www.apq.org - Free and unlimited legal consultations with attorneys specializing in rental law - Free demand letters drafted by specialized attorneys * - Court representation at preferential rates - Execution of judgements at preferential rates - Monthly member newspaper delivered on-line or right to your door - Internet site updated daily - APQ Member package containing document templates, such as legal letters, management forms, rental applications, building bylaws, etc.
COTISATION DÉDUCTIBLE D'IMPÔTS	YOUR MEMBERSHIP FEE IS TAX DEDUCTIBLE
Votre adhésion représente... un véritable investissement!	Your membership fee is an investment!
<small>* Certaines conditions s'appliquent</small>	<small>* Certain conditions apply</small>

2013-2014 Housing market outlook (Province of Quebec)

According to the latest forecasts conducted by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), moderate economic growth and still favourable borrowing conditions and demographic trends will continue to support housing demand in Quebec in 2013 and 2014, but not at the same pace as in 2011 and 2012. "An easing resale market and strong supply will translate into lower demand for new homes," said Kevin Hughes, CMHC Regional economist for the province of Quebec.

In 2013, moderate job growth, the continued easing of the resale market and the trend toward the multi-family dwelling will again reduce single starts and translate into a total of 15,000 single-detached homes started in 2013 and 14,600 in 2014. This market segment is still affected by the rising popularity of the more affordable multi-family homes and densification trends.

Fuelled by the popularity of con-

dominium apartments, supply of multi-family dwellings is currently strong. Following three years of sustained construction from 2010 to 2012, market conditions in this market are now easing. Starts of multi-family dwellings will settle back in the coming years. Multiple starts will move to 27,300 in 2013 and 27,600 in 2014.

After holding steady in 2012, sales recorded by Centris® will come in at a slightly lower level this year. For 2013, 75,800 such transactions are forecast. Notwithstanding the overall economic impacts discussed previously, the growing housing stock will sustain sales volumes. As a result, total resales will be back in growth mode next year. In total, over 79,000 Centris® sales are forecast for 2014.

Relatively lower demand for resale homes, combined with rising supply, has taken pressure off price growth in recent quarters and should continue to do so through-

out this coming year. With a return to more balanced conditions, price growth in the resale market will continue to moderate in 2013. The average price recorded by Centris® will reach \$270,100.



Évaluation de vos futurs locataires



CONSEILS

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

514 382 9670
1 888 382 9670



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC
2012 - 2013

Les pièges de la location

Date : Lundi le 8 avril 2013 à partir de 19h

NOUVEAU LIEU : DANS NOS BUREAUX AU 10720 BOUL. SAINT-LAURENT À MONTRÉAL

Cette autre formation gratuite pour les membres de l'APQ portera sur comment détecter les pièges de la location d'un logement.

Les participants pourront apprendre ce qu'il faut faire et savoir à partir de l'annonce à louer jusqu'à la signature du bail de ce logement (comment annoncer, visite, vérifications, etc).

Gratuit pour les membres
Places limitées
Réservation requise



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

CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Alarme incendie
3. Analyse de sol
4. Annonces de location
5. Appareils ménagers
6. Armoires de cuisine
7. Asphalte
8. Assurances
9. Avocats
10. Baignoires
11. Balcon
12. Béton
13. Chauffe-eau
14. Chauffage Climatisation Gaz
15. Collecte
16. Comptabilité et Gestion
17. Conduit de sècheuse
18. Construction Rénovation
19. Courtiers immobiliers
20. Couvreurs
21. Décontamination
22. Déménagement
23. Détective privé
24. Drainage
25. Électricité
26. Entretien
27. Évaluateurs
28. Exterminateur
29. Génératrice (entretien)
30. Gestion d'appels
31. Gestion Immobilière
32. Huissiers de justice
33. Hypothèque
34. Impôts fiscalité
35. Informatique
36. Insonorisation
37. Inspecteurs Bâtiments
38. Maçonnerie
39. Nettoyage et entretien
40. Peinture
41. Plancher
42. Plomberie et Chauffage
43. Portes et fenêtres
44. Produits nettoyants
45. Sécurité
46. Serrurier
47. Traitement des eaux
48. Ventilation

1 ACRYLIQUE

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

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

2 ALARME INCENDIE

Sécurot inc.
Franck Zittel, directeur département
des inspections
Tél.: (450) 668-1684
Autre: (514) 990-0699
fzittel@securot.com
www.securot.com

- Inspection ULC-S536
- Caméra
- Alarme incendie
- Sécurité incendie
- Service 24h

3 ANALYSE DE SOL

Physis Environnement Inc.
François Munger, chimiste
chargé de projets
Tél.: (514) 516-2255
info@physisenvironnement.com
www.physisenvironnement.com

- Spécialiste en Environnement
- Évaluation environnementale de site - Phases 1 et 2
- Décontamination de terrains
- Test de sols
- Enlèvement de réservoirs de mazout
- Rapport environnemental

4 ANNONCES DE LOCATION

Recherchedelocation.com
www.recherchedelocation.com

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

5 APPAREILS MÉNAGERS

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

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

6 ARMOIRES DE CUISINE

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

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

7 ASPHALTE

Les Entreprises Giuseppe Dimaria & Fils Inc
Depuis 1956
Tél.: (514) 276-1892
Cell.: (514) 497-5970
Télec. (514) 276-3264
gfsdimaria@giuseppedimariaetfils.com
6575 Durocher, Montréal, QC, H2V 3Z4

- ASPHALTE, BÉTON, PUISARD NEUF ET RÉPARATION
- Stationnement extérieur et entrée privée
- Stationnement intérieur
- Pavage d'asphalte urgence hiver
- Bâtiments multi-étages et Condos
- « Service personnalisé et travail soigné »
- LICENCE RBQ: 2235-5358-78

8 ASSURANCES

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

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

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

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

La Personnelle

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

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

9 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.

10 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 Montréal
Tél.: (514) 522-3737
bainmiracle.montreal@live.fr
www.bainmiracle.ca

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches
- Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés
- Prix compétitifs
- Escomptes aux membres de l'APQ



11 BALCON (rampes et escaliers)

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

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

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

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

12 BÉTON

Béton E.P.
Tél.: (450) 776-1428
Sans frais : 1-877-776-1428
Courriel : info@betonep.com
www.betonep.com

- Partout au Québec
- Depuis 1996
- Balcon, Trottoir, Escalier, Patio, Cour, Piscine béton
- Enduit acrylique
- R.B.Q. 8342-2873-52

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

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

Soconex
Tél.: (514) 385-0030
Sans frais: 1-877-Soconex
info@soconex.ca www.soconex.ca

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

13 CHAUFFE-EAU

HydroSolution
Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes
Tél.: (514) 326-0606 poste 4230
Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230
Cell.: (514) 705-2142
fondrejchak@hydrosolution.com
www.infohs.com

- Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec
- Vente / Location / Réparation
- Service 24/7
- Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

Leapro
Tél.: 514-707-7474 (24h)
vente@leapro.ca
www.leapro.ca

- Spécialiste pour les chauffe-eau
- Une qualité insurpassée

- Des produits hautement performants et bons pour l'environnement

Chauffe-eau solutions
Francis Roy, propriétaire
Téléphone : (514) 571-3638
Courriel : freg93@hotmail.com

- Vente
- Service
- Remplacement
- Spécialité condo
- Escompte pour les membres

14 CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

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

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

15 COLLECTE

Marc Auclair
Tél.: (438) 862-4688
Courriel : marcauclair@yahoo.com

- Service de ramassage de meubles
- GRATUIT
- Ta7le et chaises, table de nuit
- Bureau, commode, armoire, bibliothèque et autres
- Appeler pour rendez-vous

16 COMPTABILITÉ

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

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

17 CONDUIT DE SÈCHEUSE

Perfectair inc.
Mathieu Pilon
Tél.: (514) 521-7399
mpilon@nettoyageperfectair.com

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

18 CONSTRUCTION RÉNOVATION

Calfeutrage Général Rod Inc.
Rodrigue Robidoux - Président
Tél.: (450-) 478-1634
Autre : (514) 591-9491
calfeutragegeneral@bellnet.ca

- Calfeutrage et Rénovation
- Portes, Châssis
- Béton Préfabriqué

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

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

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

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

Dupré Construction inc
Maxime Dupré
Tél.: (514) 266-4692
dupre_construction@hotmail.com

- Résidentiel / Commercial / Industriel
- Rénovation générale
- Charpente / Toiture / Maçonnerie
- Condo / Maison neuve
- 10% de rabais pour les membres RBQ 5629-6767-01

Les Rénovations Ray Angers Inc.
À votre service depuis 1981
Tél : 514-351-9760
ray.angers.info@videotron.ca

- Commercial et résidentiel
- Portes, porte patio et fenêtres
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Spécialiste en Fenestration et Rénovations intérieur

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

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

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

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

19 COURTIER IMMOBILIERS

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

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

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

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

François Larose
Multilogements Inc.
Expert Immobilier P.M.
François Larose, Courtier immobilier
Tél.: 514-233-1140
francoislarose@multilogements.com
www.multilogements.com

- Demande d'assistance APQ: www.multilogements.com/apq(lien externe)
- Achat, vente et gestion de multilogements
- Mise en marché dynamique (MLS, internet et autres)
- Liste d'acheteurs qualifiés
- Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière, Montérégie, Estrie, Mauricie
- Boni-APQ: crédit de 300\$ sur nouvelle transaction immobilière

Immobilier Baron
Agence immobilière
Mikael Kurkdjian
Courtier immobilier agréé
mkurdjian@baronrealty.ca
www.immobiliervaron.ca
Tél.: (514) 932-9000

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

20 COUVREURS

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

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

Couvertures Montérégiennes
Tél.: (450) 536-2121
Sans frais : 888-539-2121
Télec.: (450) 536-3038

- reception@couverturesmontereгиennes.com
www.couvertures-montereгиennes.com
- Financement disponible
- Asphalte et Gravier
- Toits blancs TPO
- Bardeaux
- Membrane Elastomère
- Résidentiel Commercial Industriel
- RBQ : 8267-7782-13

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

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

René Perron Ltée
9150 Pascal Gagnon,
St-Léonard, H1P 2X4
Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102
info@perroncouvreurs.com

Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur
2011 et 2012

- 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 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

Les Toitures Vick & Ass. Inc
René Hébert, Directeur du Développement des affaires
Tél.: (450) 658-4300
Autre : 866-943-1135
rhebert@toit-vick.com
www.toituresvick.com

- Toitures plates
- Commercial, Industriel, Condo
- Région : St-Jean, Chambly, Longueuil (Rive-Sud)
- Granby, Sherbrooke et environs (Estrie)
- RBQ 8301-3599-31

21 DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.
Diane Picard, Vice-présidente
Tél.: (514) 773-9687
Courriel : stm1@videotron.ca
www.strottiermaintenance.ca

- Enlèvement de réservoir
- Décontamination
- Test de sol
- Pompage
- Phase 1 - 2 - 3
- 2% d'escomptes aux membres APQ

22 DÉMÉNAGEMENT

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

- Déménagements résidentiels
- Commercial
- Personnes âgées

23 DÉTECTIVE PRIVÉ

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

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

24 DRAINAGE

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

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- Municipal

25 ÉLECTRICITÉ

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

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

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

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial

- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
- Entrée électrique
- Projets clés en main / Rénovation
- N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!**

RDS Électrique
9221-8817 Québec inc.
Tél.: (514) 759-4836

Courriel : reasonr@videotron.ca

- Maître électricien
- Travaux en tout genre
- Panneau
- Entrée
- Chauffage et conversion de chauffage
- Licence RBQ 5612-8903
- Membre CMEQ

26 ENTRETIEN

Ateliers G. Paquette inc
Tél.: (514) 381-7288

Succursale Montréal : 1-800-463-0119
Succursale Québec : 1-888-871-4043
www.ateliersgpaquette.com

- Réparation d'électroménagers de toutes marques
- Vente d'appareils neufs légèrement endommagés
- Service du fabricant pour la plupart des marques
- Distribution de pièces de toutes marques

27 ÉVALUATEURS

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

michelbrassard2000@hotmail.com

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

Les Services Aarcon Inc.
Stephen McCavour, propriétaire
Tel: (514) 620-4278
aarcon.stephen@gmail.com
www.servicessaarcon.com

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

28 EXTERMINATEUR

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

- Commercial et résidentiel

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

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

Total Extermination

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

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

29 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

30 GESTION D'APPELS

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

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

31 GESTION IMMOBILIÈRE

Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)

Robert Beaulieu, président
Tél.: (514) 895 0676
robert@gia.ca
Web: gia.ca

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

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

- Pour les syndicats de copropriétés:
- Déclaration de copropriété, consultations

juridiques

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

Gestion Contempo

William Conte
Tél.: (514) 336-1444
Autre : (514) 359-5656
gestioncontempo@bellnet.ca
www.plateaulouer.ca

- Gestion professionnelle de vos immeubles résidentiels et commerciaux de 6 à 1000 logements
- Service de collecte, location, Régie du logement et toutes autres tâches de gestionnaire qualifié
- Service complet de location de vos propriétés avec permis de courtier immobilier agréé

Gestion Gecam Inc

Tél.: (514) 736-1279
Courriel : info@gecam.ca
www.gecam.ca

- Gestion résidentielle; 45 unités et plus, Co-op, Commercial.
- Plus de 27 ans d'expérience en gestion résidentielle.
- Service location, perception, régie, comptabilité, entretien, rénovation, construction, financement.
- Services personnalisés. Rapports mensuel (Hopem.)
- Services comptables disponibles.
- Financement de court terme, « bridge loans »

32 HUISSIERS DE JUSTICE

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

Nous sommes là pour vous servir

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

Philippe & Associés

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

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

33 HYPOTHECA

HYPOTHECA ssm Inc.
Vicky Poulin
Conseillère en prêt hypothécaire
Tél.: (514) 754- TAUX (8289)
Courriel : v.poulin@hypothecca.ca
www.vickypoulin.hypothecca.ca

- Achat
- Renouvellement
- Refinancement
- Multi-logements

34 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

35 INFORMATIQUE

Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

IRT Solutions Informatiques

Tél.: (514) 868-0411
tpugliese@irts.ca

- Vente - Service
- Informatique
- Partenaire Dell Magex annuaire ok approuvé

Magex technologies Inc.

Julien Gagnon, Directeur
Sans frais : 866-886-2439 poste 38
Autre : (819) 434-5142
jgagnon@magextechnologies.com
www.magextechnologies.com

- Logiciels de gestion immobilière
- Escompte de 10% aux membres APQ sur le logiciel

36 INSONORISATION

Giclopro Inc

Scott Nagy, Propriétaire
Tél: 1-888-720-1438
Autre : (514) 991-9502
Courriel : scott@giclopro.com
www.giclopro.com

- Isolation
- Laine soufflée
- Polyuréthane
- Résidentiel / Commercial
- Insonorisation

Les Insonorisations M.G. Inc

T.: (450) 444-7141 F.: (450) 984-1741
Cell: (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
- Renouvellement
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial
- ATCQ: A03-12171; RBQ:8271-1706-08

37 INSPECTEURS BÂTIMENT

ABMulti-Inspections Inc.
Inspecteurs / Experts en bâtiment
Tél.: (514) 386-1422
Autre : (450) 905-2020
Sans frais : 1-855-905-2020

- Pré-achat / Pré-vente
- Diagnostic de vice
- Inspection préventive
- Thermographie
- Gérance de projet / Travaux
- Médiation / Consultation
- www.multi-inspections.com(lien externe)
- abmulti-inspections@videotron.ca

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.ciehq.com

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

Inspection DH

Daniel Hunault, Inspecteur certifié
Tél.: (514) 944-2609

Courriel : inspectiondh@gmail.com
www.inspection-dh.reseau411.ca

- Service d'inspection résidentielle, pré-achat, prévente
- Condo, maison unifamiliale, multiplex, chalet
- Rapport complet informatisé livré en 24h
- Membre ANIEB
- Détenteur d'un certificat national (NHIC)

Tranquillité Préachat inc.

Vincent Jodoin

Tél.: (514) 515-1829

tranquillitepreachat@gmail.com
http://aibq.qc.ca

- Service d'inspection en bâtiment
- Inspecteur membre AIBQ n. 20532

38 MAÇONNERIE

Britek Restauration

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

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

Maçonnerie BJM Inc

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

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

Métho-Brique Inc.

Tél.: (450) 963-9145

methobrique@hotmail.ca

- Réparation de crépi, rejointement + allege, linteaux.

- Nettoyage + hydrofuge scellant.
- Scellant de fenêtres.
- RBQ 8317-6677-12

S.T. Maçonnerie inc.

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

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

39 NETTOYAGE (ENTRETIEN)

Entretien Mtl

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

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

PRO-SEC

Patrick Sevigny, Directeur
Tél.: (514) 725-7747
Courriel : pro-sec@pro-sec.ca
www.pro-sec.ca

- Nettoyage
- Tapis
- Carpettes
- Meubles

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

anegardien19@hotmail.com

- Entretien commercial, condo et bureau
- Conciergerie volante
- Cirage et décapage
- Gestion d'immeubles

40 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)

MonPeintre.ca

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

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

Peinture Prestige Plus

Pascal Grimard, président
(514) 836-0686
pascal.grimard@videotron.ca

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

41 PLANCHER

Centre du Plancher 640
Tél.: (450) 491-5655
Autre : (514) 990-1640
Courriel : info@plancher640.com
www.plancher640.com

- Vinyle
- Flottant
- Latte brute
- Pré-verniss
- Parqueterie

Plancher Newlook

Daniel Houle, P.D.G.

Tél.: (514) 968-7824

Courriel : info@planchernewlook.com
www.planchernewlook.com

- Sablage sans poussière
- Vernis écologique sans odeur
- Très durable
- Plus besoin de quitter le logement
- Sablage de plancher traditionnel

42 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

43 PORTES ET FENÊTRES

Astra Fenestration Inc.
Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615
info@astrafenestration.com
www.astrafenestration.com

- 1100 Pacifique Lachine - 4498 Autoroute Laval Ouest
- Manufacturier de portes et fenêtres PVC
- Aluminium
- Hybride
- Rampes et balcons
- Direct du fabricant
- 5% d'escompte pour les membre de l'APQ

D.V. 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

Vitrerie DVD

Erick Desjardins
514-999-8555

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

44 PRODUITS NETTOYANTS

Produits Sanitaires SHG
Robert Prevost (Président)
Tél.: (514) 771-2333

produits-sanitaires-shg@videotron.ca
www.produits-sanitaires-shg.com

- Distribution de produits sanitaires

- Produits de nettoyage
- Équipement d'entretien
- Livraison gratuite
- 5% d'escompte aux membres APQ

CES Sani-Dépôt

Tél.: (514) 596-0496

Courriel : sac.ces@sani-depot.ca
www.cesltee.com

- Grand choix de produits sanitaires
- Produits écologiques
- Vente d'aspirateurs et autres équipements d'entretien
- Produits de commodités et accessoires
- Livraison disponible
- 15% d'escompte aux membres APQ

45 SÉCURITÉ

CTC Vidéo Inc.

Tél.: (514) 727-0505

Sans frais: 1 888-837-0505

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

46 SERRURIER

Groupe Sécurité Robillard Inc

91 Beaubien E., Montréal T.: 514-279-7317

commande@grouperobillard.com

- Serrurier - service 24h sur

Suite de la page 8

l'assemblée, elle doit donner une procuration écrite à l'autre personne pour la représenter et exercer ses droits de vote en son absence, sinon ses voix ne pourront compter tant pour le quorum que pour le vote.

Beaucoup de copropriétaires ne sont pas au courant qu'il faut une procuration écrite pour qu'un membre d'un couple puisse valablement représenter l'autre membre absent lors d'une assemblée des copropriétaires. Il arrive souvent que seulement un membre d'un couple se présente à l'assemblée pour ensuite se faire dire par les dirigeants de l'assemblée et le conseil d'administration que la portion des voix du membre absent ne pourra être comptée au niveau du quorum et de tout vote à l'ordre du jour.

Face à cette situation, le Comité consultatif sur la copropriété recommande que l'article 1090 C.c.Q. soit modifié de manière afin d'ajouter une présomption simple à l'effet que l'indivisaire absent d'une assemblée (exemple : l'un des membres d'un couple propriétaire) a donné mandat à l'autre (ou aux autres indivisaires dans le cas de plus de deux propriétaires) de le représenter.

Donc, si cette modification est mise en application par l'Assemblée nationale, lorsque l'un des copropriétaires indivisaires en titre d'une fraction est absente de l'assemblée, il sera présumé avoir donné mandat aux autres pour le représenter et d'exercer ses droits de vote, et ce sans l'exigence d'une procuration écrite à cet effet. La modification proposée réserve le droit de l'indivisaire absent de donner

une procuration écrite à un tiers à cette fin. Donc, lorsqu'un des propriétaires indivisaires est présent à l'assemblée il sera présumé avoir reçu le mandat de représenter tous les autres propriétaires

indivisaires de la fraction et toutes les voix rattachées à cette fraction compteront pour le quorum et lors d'un vote.

Nous tenons à vous souligner que toutes les recommandations de ce comité devront être étudiées en détail par le Ministre de la justice du Québec, et si elles sont retenues, devront suivre le chemin habituel de toute modification d'une loi avant de recevoir l'assentiment final de l'Assemblée nationale pour qu'elles entrent en vigueur.

Nous vous reviendrons dans un prochain article au sujet de d'autres recommandations que nous jugeons d'importance pour la copropriété.

Dans l'intervalle, nous vous invitons à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier pour toutes questions à ce sujet.

Following the public consultations held in March, April and May 2012, at which we filed a written submission and have made representations on 7 November 2012, the Advisory Committee on co-ownership has filed its report with the Minister of Justice, Mr. Bertrand St-Arnaud, and the Board of Directors of the Chamber of Notaries of Quebec.

In addition to presenting an overview of the information gathered during these public consultations this report contains recommendations for legislative changes aiming at divided co-ownership in Quebec, which will be considered by the Minister of Justice and which will possibly give rise to legislative changes affecting co-ownership.

In the previous issue we discussed the recommendations to make the task easier for the buyer of a fraction of co-ownership to obtain the information necessary for an informed purchase.

In this issue, we will discuss recommendations aimed at simplifying the representation of co-owners

who can not attend the meetings in person, and thus allow that a quorum would be reached easier.

According to the report of the Advisory Committee on co-ownership, it was found during the public hearings that it is sometimes difficult for the syndicates of co-ownership

Possible changes to co-ownership on the horizon (continued)

to reach the quorum necessary for holding an assembly of the co-owners, which requires the presence in person or represented by power-of-attorney of a sufficient number of co-owners representing the majority of the votes (over 50%).

According to section 1090 of the C.c.Q. now in force, each co-owner has, at the assembly, a number of votes at his disposal proportional to the relative value of his fraction, and the undivided ones of a fraction exercise their rights in proportion to their undivided share. The term "undivided ones of a fraction" refers to situations where the fraction that includes the dwelling unit (condo) belongs to more than one person, for example a couple no matter what the nature of their union might be, or simply two or more people who buy the whole condo. Therefore, each undivided one has the right to



exercise his/her right to vote (e.g. Mr. X and Mrs. Y have an equal share of ownership in a condo to which 2500 votes are assigned by the declaration of co-ownership. Mrs. Y will be entitled to 1250 votes and Mr. X to the other 1250, and this independently one from the other.).

However, for all the votes at-

tached to their fraction to be counted for purposes of reaching a quorum and a vote, it is imperative that they are both present. If one of the persons cannot attend the assembly, he/she must give a written power-of-attorney to the other person to represent him and to exercise these rights to vote in his absence, otherwise these votes will not count, neither as a quorum nor for the vote.

Many co-owners are not aware that one needs a written power-of-attorney so that a member of a couple can validly represent the other member absent at the assembly of the co-owners. It often happens that only one member of a couple presents himself at the assembly and the Board of Directors and is then being told by the leaders of the assembly that the portion of the votes of the absent member cannot be counted at the level of the quorum and of any voting at all on the agenda.

Faced with this situation, the Advisory Committee on co-ownership recommends that section 1090 of the C.c.Q. be amended in order to add a rebuttable presumption to

the effect that the undivided absent one from a meeting (e.g. one member of a couple of co-owners) gave a mandate to the other one (or to the other undivided ones in the case of more than two owners) to represent him.

So, if this change is implemented by the National Assembly, when one of the undivided co-owners in respect of a fraction is absent from the assembly, he will be deemed to have instructed the others to represent him and to exercise his voting rights, and this without the requirement of a written power-of-attorney to that effect. The proposed amendment retains the right of the undivided absent one to give a written power-of-attorney to a third party for this purpose. So, when one of the undivided co-owners is present at the assembly he shall be deemed to have been given the mandate to represent all the other undivided co-owners of the fraction and all votes attached to this fraction will count for the quorum and at a vote.

We would like to emphasize that all the recommendations of this committee should be studied in detail by the Minister of Justice of Quebec, and if they are used they should follow the usual path of any change in law before receiving final approval of the National Assembly for their entry into force.

We will come back to you in a future article about other recommendations that we consider important for the co-ownership.

In the meantime, we invite you to contact our team of lawyers specializing in real-estate law for any questions on this topic.

Solutions RESURFAÇAGE
ÉCONOMISEZ 40% sur la restauration de vos armoires et évitez les frais de plomberie et d'électricité
Ex. 4,000 \$ - Neuve / 2,500 \$ Resurfaçage
CRÉATIONS GAËTAN - 514.838.6564
ESTIMATION GRATUITE

groupe MIRO 50 ans
Le multiservice après sinistre inc.
Urgence 24/7
Dégât d'eau, feu, etc.
Nettoyage bâtiment
Nettoyage vêtements
Entreposage
Construction
Services spécialisés
R.B.Q. : 8262-9981-05
450.468.2033
groupemiro.com 1.800.267.2033

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988
RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL INDUSTRIEL
Licence R.B.Q. : 8004-9441-20
450 966-6166
info@couvertureslachenaie.com
• Réfection complète
• Réparations
• Toit plat : élastomère, asphalte et gravier, et autres membranes
ESTIMATION GRATUITE!

Via Capitale Banque Est COOP
Agence immobilière
544, Notre-Dame, Repentigny (QC) J6A 2T8
Tel. : 450.882.0022 Fax. : 450.882.0027
Ma passion c'est l'immobilier!
Vous aider c'est ma fierté!
Claire-Hélène Gosselin
Courtier Immobilier
514.704.8904
clairehelenegosselin@videotron.ca
QSC
eNtris.ca

NOUVELLE GÉNÉRATION DE REVÊTEMENT EN VINYLE

- Idéal pour multi logement et commerce
- Bon isolant thermique
- Résistant aux déchirures, à l'eau, aux égratignures et à la rouille
- Excellente durabilité
- Anti bactérien et anti moisissure

DISPONIBLE AU
Centre du plancher 640
450.491.5655
514.990.1640 / 1 800 661.5655
Entreptôt du plancher Laval
450.669.3362

Centre du Plancher 640 inc.
EPL

Immubles 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.
- multi-immeubles, multi-compagnies, multi-usagers
- suivi en ligne et formation des usagers.

modulaire par l'ajout de blocs de gestion, comme :
- stationnements et rangements,
- projets,
- appels de service, etc.

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

Partenaires en première classe
HOPEM
www.hopem.com

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

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

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



Le locataire demande la résiliation du bail pour aller dans une résidence pour personnes âgées

L'article 1974 du Code civil du Québec permet à un locataire de demander la résiliation du bail pour aller habiter dans une résidence pour personnes âgées lorsque certains critères sont remplis.

La Régie du Logement a étudié dans l'affaire L.B. c. Immeubles Vianney Ouellet & Fils (2013 QCRDL 2334) cette question afin de déterminer si la résidence dans laquelle le locataire avait décidé d'aller vivre se qualifiait pour permettre au locataire d'obtenir la résiliation de son bail selon l'article 1974 du Code Civil du Québec.

La preuve démontre que la résidence comportera 349 unités d'habitation. Les unités d'habitations comportent un système d'appel d'urgence dans toutes les pièces. Des caméras de surveillance sont présentes dans les espaces communs. Une salle à manger et une salle de premiers soins sont disponibles. Une infirmière auxiliaire est disponible de 8h à 16h et une personne est disponible à la réception 24 heures sur 24. Une technicienne en loisir est présente 25 heures par semaine. Un espace de bureau est aussi disponible pour des professionnels de la santé qui désirent offrir des services aux résidents.

Dans cette affaire le médecin du lo-

caire déclare que les services offerts sont requis en raisons de l'état de santé du locataire.

Depuis le 30 novembre 2011 l'article 1974 se lit comme suit :

« 1974. Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une résidence intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission. La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le loge-

ment, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai. L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, à laquelle est joint, dans le cas d'un aîné, le certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions nécessitant l'admission sont remplies. Le locataire n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à sa personne même qu'à l'égard des services qui lui ont été fournis avant qu'il quitte le logement. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail. »

Comme la résidence fournit des services de repas, de sécurité, de loisirs, d'aide domestique, d'infirmiers et d'aide personnelle elle serait qualifiée au terme de la Loi sur les services de santé et les

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

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

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

20 ans d'expérience

PRO-SEC Pour un service personnalisé et des résultats inégalés

Nettoyage de tapis, meubles et carpettes

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats

20% Rabais 514 725-7747
Résidentiel • Commercial 450 462-7747

Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord pro-sec.ca



services sociaux (L.R.Q., c.S-4.2) de « résidence privée pour aînés ».

Le tribunal statue que selon la preuve présentée, l'immeuble est une résidence pour aînés selon l'article 1974 du Code civil du Québec et que l'avis envoyé par le locataire est conforme à la loi.

La saison de la location est ouverte!

Durant cette période, tant les propriétaires que les locataires devront prendre le temps d'analyser la situation. Le locataire devra étudier l'immeuble, le propriétaire et le logement convoité. La décision devra tenir compte de plusieurs facteurs tel que l'état de propreté de l'immeuble ou du logement, le prix, son emplacement ou encore la capacité de répondre adéquatement aux besoins du locataire. Le

locataire pourra se rassurer plus rapidement cette année car plusieurs d'entre vous afficheront un certificat Immeuble vérifié APQ qui témoignera de ces facteurs et qui permettra au locataire d'être plus aisément en confiance.

Pour certains locataires, le fait de livrer des informations personnelles au propriétaire et d'attendre le résultat de l'évaluation présente des inconvénients importants. Les propriétaires pourront alors référer ces candidats à notre service Locataire vérifié APQ. Le locataire

pourra alors présenter au propriétaire sa carte de Locataire vérifié APQ. Celle-ci permet de valider que des vérifications ont été effectuées tant au niveau des habitudes de paiement qu'au niveau de son comportement. Le locataire a donc démontré qu'il possède les qualités requises et qu'il respecte les obligations prévues au bail, notamment au niveau du paiement du loyer.

De plus, vous pouvez annoncer votre logement sur www.RechercheDeLogement.com afin d'améliorer vos chances de louer ou de trouver rapidement votre logement.

La saison de location est commencée. Votre adhésion vous permet de faire en sorte que cette saison soit un succès, profitez-en.

The rental season is open!

In this period both landlords and tenants should take the time to analyze the situation. The tenant will have to study the building, owner and housing. The decision should take into account several factors such as the cleanliness of the building, the housing price, its location, or the ability to meet the needs of tenants. The tenant can be reassured faster this year because many of you will display a certificate APQ Building checked that will testify these factors and will permit the tenant to be more easily trusted.

For some tenants, disclosing personal information to the owner and awaiting the outcome of the assessment presents significant drawbacks. The owners will then be able refer to these candidates to our APQ Verified Tenant service. The tenant will then be able to present to the owner their card APQ Verified Tenant card. This validates that audits were performed on both the payment habits and level of behavior of the candidate. The tenant has demonstrated the qualifications that are normally required for compliance and respect of the lease, including the level of payment of rent.

In addition, you can advertise your property on www.RechercheDeLogement.com to improve your chances of renting or quickly find your home.

The rental season has begun. Your membership allows you to make this season a success, enjoy.

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

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

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

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

QUALIFICATION DE L'IMMEUBLE

Avant de mettre en location l'un de vos logements ou avant de signer votre bail, ASSUREZ-VOUS QUE L'IMMEUBLE EST VÉRIFIÉ PAR L'APQ

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

Autant les propriétaires que les locataires bénéficient de ce nouveau service
Contactez un membre de notre équipe au 1-888-382-9670

BMR le groupe **MATCO INDUSTRIEL**

Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

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

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


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.

PLOMBERIUM DORACO-NOISEUX

PRODUITS POUR LA SALLE DE BAIN ET LA CUISINE
PLOMBERIE ET CHAUFFAGE



Avantages offerts aux membres de l'APQ
sous présentation de leur carte de membre (numéro de client 950003)

DESCHÊNES
AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

Salles de montre Plomberium www.doraco-noiseux.com
Comptoirs pièces www.deschenes.ca

Doraco-Noiseux Montréal 9150, boul. de l'Acadie (Québec) H4N 2T2 514 385-1212	Doraco-Noiseux Montréal 1452, rue Bélanger (Québec) H2G 1A7 514 729-1821 (comptoir pièces)	Joliette 230, boul. de l'Industrie (Québec) J6E 8V1 450 759-8880	Laval 3155, boul. Industriel (Québec) H7L 4P8 450 629-3939	Montréal 3901, rue Jarry E. (Québec) H1Z 2G1 514 374-3110	Montréal 2020, rue Saint-Patrick (Québec) H3K 1A9 514 932-3191	Pointe-Claire 5, rue Plateau (Québec) H9R 5W1 514 630-6330
	Sherbrooke 4450, rue James-Edwards (Québec) J1L 3A4 819-823-1000	Saint-Hubert 4545, boul. Sir Wilfrid-Laurier (Québec) J3Y 3X3 450 656-2223	Saint-Hyacinthe 6400, avenue Choquette (Québec) J2S 8L1 450 773-4450	Saint-Jean-sur-Richelieu 655, rue Boucher (Québec) J3B 8P4 450 349-1119	Saint-Jérôme 600, rue Price (Québec) J7Y 4E3 450 432-5550	

Un précieux outil pour les propriétaires d'immeubles !

Quand on est propriétaire d'immeubles, rien de plus fantastique que de pouvoir compter sur un concierge pour régler rapidement les petits tracas, effectuer l'entretien régulier ou superviser des plus gros travaux ! Mais qu'arrive-t-il lorsqu'il faut changer rapidement la toilette, acheter le gallon de peinture manquant ou payer le vitrier pour le remplacement d'une vitre en urgence ? Bien souvent, le propriétaire va quitter son boulot en catastrophe afin de régler la facture. Pourtant, s'il avait doté le concierge d'une carte pour la gestion de l'immeuble, la situation aurait été tout autre !

Avoir l'esprit en paix ! Voilà ce qui résume en peu de mots les bienfaits de la carte *Affaires Avantages VISA Desjardins* pour les propriétaires d'immeuble. Surtout si l'on considère que la carte comporte entre autres avantages une assurance dégageant de responsabilité qui couvre jusqu'à 100 000 \$ en cas de dépenses non autorisées. Concrètement, cela signifie que si votre employé utilise la carte de votre entreprise pour des dépenses personnelles, vous n'êtes pas tenu de payer. L'assurance vous remboursera et effectuera le recouvrement auprès de l'employé. Bien évidemment, l'assurance ne couvre pas les actionnaires de l'entreprise !

1%
DE REMISE EN ARGENT
SUR LES ACHATS
PORTÉS À VOTRE CARTE

1 % de remise en argent

Parmi les avantages de la carte *Affaires Avantages VISA Desjardins*, vous obtenez 1 % de remise en argent sur tous les achats effectués avec la ou les cartes de votre entreprise. La remise en argent est appliquée sous forme de crédit au compte une fois par année, à la date anniversaire de l'ouverture du compte. La remise est donc calculée sur la base d'une année d'opération et non d'une année civile. Quant au versement annuel, tout se fait de façon automatique... pas besoin d'appeler, de convertir, calculer ou remplir des formulaires. La remise est versée sur l'ensemble des achats annuels excédant 12 000 \$, et ce, jusqu'à concurrence de 750 000 \$. Les entreprises peuvent donc obtenir jusqu'à 7 380 \$ de remise en argent par année !

Plus qu'une carte... un outil de gestion

En dotant votre concierge d'une carte de crédit au nom de votre entreprise, vous économisez temps et argent en simplifiant le processus de paiement des matériaux et autres dépenses pour la gestion de vos immeubles. Pourquoi retarder l'exécution de certains travaux parce qu'on attend que vous passiez pour payer les matériaux ? Pourquoi augmenter votre charge de stress, courir sur votre heure de dîner ou après le travail pour aller payer alors que votre concierge aurait pu régler le tout s'il avait eu une carte ? Surtout qu'en cas d'utilisation non autorisée, vous bénéficiez gratuitement de l'assurance dégageant de responsabilité !

Vous pouvez également éliminer bon nombre de chèques en réglant les fournisseurs par carte. Les services de téléphone, cellulaire, Internet, papeterie, essence, achat de matériaux, rénovations, etc. peuvent tous être réglés par carte. Vous épargnez ainsi ± 2 \$ par chèque en plus de recouvrer 1 % de remise en argent sur les achats portés

à la carte. Si vous réglez ces dépenses par transfert de fonds Internet, il est également plus avantageux de les porter à votre carte en raison de la remise en argent. Le suivi des dépenses est également fort simple. À la fin du mois, vous recevez un relevé détaillé par carte ainsi qu'un relevé sommaire pour l'entreprise. Et si vous utilisez déjà AccèsD Affaires, vous pouvez suivre quotidiennement l'utilisation de la carte sans attendre le relevé mensuel. Vous pouvez également personnaliser les paramètres de chaque carte. Rien ne vous empêche de mettre une limite de 5 000 \$ sur votre carte et 500 \$ sur la carte de votre concierge par exemple. Comme il s'agit de crédit, la limite est fonction de vos états financiers !



Gérer votre bloc avec une carte; avantageux !

- Frais annuels et intérêts déductibles de l'impôt des entreprises.
- Élimine la petite caisse; donc plus nécessaire de laisser d'argent au concierge.
- Sécurité d'esprit avec l'assurance dégageant de responsabilité qui couvre jusqu'à 100 000 \$ par carte en cas de dépenses non autorisées.
- Tranquillité d'esprit; plus besoin de tout laisser pour aller payer des matériaux d'urgence puisque le concierge a sa carte.
- Sépare clairement les dépenses personnelles des dépenses d'affaires.
- Élimine une bonne partie des chèques, ce qui permet d'économiser environ 2 \$ de frais par chèque (frais de chéquier, traitement du chèque, timbre, etc.).
- Les factures payées par carte plutôt que par chèque octroient une remise en argent annuelle de 1 % jusqu'à concurrence de 7 380 \$ par année.
- Pas de calcul, ni de conversion de points en primes-cadeaux, la remise est versée automatiquement sous forme de crédit au compte à la date anniversaire.
- Assure au propriétaire de l'immeuble que ce soit lui qui bénéficie de l'avantage relié au paiement par carte, et non son employé !
- Évite au concierge de supporter les dépenses de l'immeuble.
- Facilite la gestion comptable mensuelle et en fin d'année : 12 relevés VISA à concilier en fin d'année plutôt que cartes personnelles, essence, chèques, petite caisse, etc.

Pour vous prévaloir de cette offre exclusive aux membres de l'APQ...

Pour pouvoir adhérer à la carte *Affaires Avantages VISA Desjardins*, les entreprises sont normalement tenues de dépenser annuellement un minimum de 250 000 \$ sur leurs cartes. Cependant, en raison de la force du réseau de l'Association des propriétaires du Québec (APQ), les membres de l'APQ peuvent désormais bénéficier de cette offre, et ce, peu importe le volume des achats annuels. Pour faire une demande de cartes *Affaires Avantages VISA Desjardins*, contactez Madame Marie-Josée Laliberté, directrice Développement des affaires Entreprises au 1 866 767-5425 ou 450 444-2851.

Offre aux membres de l'APQ

- Carte *Affaires Avantages VISA Desjardins*
- Frais annuels de la carte *Affaires Avantages* : 25 \$ par carte
- Taux d'intérêt : taux préférentiel + 7 %
- Délai de grâce : 21 jours suivant la date de facturation
- Programme Économies d'*Affaires* : 1 % de remise en argent sur les achats de biens et de services réglés avec la ou les cartes *Affaires Avantages* de votre entreprise excédant 12 000 \$ jusqu'à 750 000 \$ pour une remise maximale annuelle de 7 380 \$
- Assurance dégageant de responsabilité jusqu'à 100 000 \$ par carte
- Programme d'assurances corporatives sans frais supplémentaires :
 - Assurance-vie en transporteur public 100 000 \$
 - Assurance vol retardé, refus d'embarquement, correspondance manquée (jusqu'à 500 \$)
 - Assurance bagages (jusqu'à 500 \$)
 - Assurance location de voiture (jusqu'à 45 000 \$ cad)
 - Assistance voyage
 - Billetterie à la carte VISA Desjardins pour acheter vos billets en pré vente



Marie-Josée Laliberté, MBA

Directrice Développement des affaires, Entreprises

Vice-présidence Services de cartes Desjardins Mouvement Desjardins

450 444-2851 ou 1 866 767-5425

marie-josée.laliberte@scd.desjardins.com