

# Le Propriétaire

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



**Comment un locataire doit-il prouver la mauvaise foi du propriétaire suite à une reprise de logement?**

**How can a tenant prove the landlord's bad faith when the dwelling is repossessed?**

*Me Robert Soucy, pages 8-9*

*L'APQ annonce une journée « lignes ouvertes » et lance un guide pratique gratuit pour les propriétaires et les déménagements du 1<sup>er</sup> juillet*

*L'APQ est heureux d'avoir soutenu les propriétaires d'immeubles grâce à sa ligne ouverte.*

*Communiqués de presse, page 18*

*Guide pratique pour les propriétaires d'immeubles pour les déménagements.*

*page 19*



**Grille de formations  
Session 2010-2011**

*les fiducies, le radon,  
la reprise d'un logement, le  
bail, la négociation ...*

*Tous les détails en page 2*

**Le syndicat de copropriété  
et ses organes**

*The syndicate of co-  
ownership and its decision  
making bodies*

*Me Kevin Lebeau,  
pages 6 et 11*

**Reprise de logement :**  
*Les relations extrêmes  
ne sont pas nécessairement  
un empêchement  
majeur à l'obtention  
d'une reprise de logement.*

*Me Jean-Olivier Reed,  
page 10*

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

**Retour des formations APO dès septembre !****QUÉBEC (à partir de 19h)**

Le mardi 12 octobre 2010

Sujets : La reprise de possession d'un logement

Le mardi 22 février 2011

Sujets : Les taux d'inoccupation et la fixation d'un prix de loyer

**GATINEAU (à partir de 19h)**

Le mardi 19 octobre 2010

Sujets : La signature du bail et ses implications

Le mardi 1 mars 2011

Sujets : Les taux d'inoccupation et la fixation d'un prix de loyer

**Liste d'attente dès 15 inscriptions  
pour toutes les régions**

- La signature du bail et ses implications
- La reprise de possession
- La fixation d'un prix d'un loyer et présentation devant la Régie du logement
- (English) Filling an application to fix the rent as well usefull tips regarding the preparation of your hearing

**MONTRÉAL (à partir de 19h)**

Le lundi 27 septembre 2010

Sujet : La reprise de possession d'un logement

Le lundi 25 octobre 2010

Sujet : Vente et négociation

Le lundi 22 novembre 2010

Sujet : Comment bien gérer une infestation parasitaire

Le lundi 24 janvier 2011

Sujet : SCHL

Le lundi 14 février 2011

Sujet : Fixation d'un prix de loyer (nouvelle version)

Le lundi 21 mars 2011

Sujet : Les fiducies et leur fiscalité

Le lundi 25 avril 2011

Sujet : La signature du bail et ses implications



**Réservation et détails au (514) 382-9670  
ou sans frais au 1-888-382-9670  
ou encore par courriel à [reservation@apq.org](mailto:reservation@apq.org)**

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

**MAAX**  
Vivez l'expérience

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

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

**Québec Mauricie**  
Sylvain Larivée  
418-952-7711

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

[www.maax.com](http://www.maax.com)

**Rive Sud et Estrie**  
Josée Kirouac  
514-238-8981

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

**ACOUSTIQUE BRUIT VIBRATION****PRODUITS SERVICES**

PRODUITS ACOUSTIQUES

PN inc.

dpn@acoustiquepn.ca

www.acoustiquepn.ca

VINACOUSTIK inc.

info@vinacoustik.com

www.vinacoustik.com

**(514) 946-6299**

Depuis 1955

**TECHNOBRIQUE**  
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL EN MAÇONNERIE

Avez-vous fait le tour de votre propriété dernièrement?

Restauration - Réparation Briques  
Pierres - Joints - Murs complet - Isolation

Respect du patrimoine architectural

**ESTIMATION GRATUITE**

**BENOÎT TURENNE**  
514 977-8920

RBQ# 2625-4300-31

**ALPC**

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

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

Membre canasa RBQ 8268-7427-21

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

**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](mailto:Noel.Hemond@investorsgroup.com)

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

**Service privilégié aux membres**

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

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

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



## La punaise des lits - À quoi ressemble-t-elle?

La punaise des lits possède un corps ovale, large et plat ainsi qu'une petite tête élargie. Brune, sans ailes et mesurant entre 6 et 10 mm, une punaise adulte à jeun ressemble à un pépin de pomme. Après avoir mangé, elle gonfle légèrement et prend une teinte rouge sang. La nymphe a la même forme que l'adulte, mais elle est jaune-blanc.

La présence de cloques sur la peau et de démangeaisons ou de taches noires ou brunes sur les matelas, les draps, les cadres de lit ou les murs indique souvent une infestation de punaises des lits.

Les oeufs de punaises sont blancs et mesurent environ 1 mm (1/25 po) de long. Ils sont presque impossibles à voir sur la plupart des surfaces. La femelle pond au moins 200 oeufs au cours de sa vie, à un rythme de 2 ou 4 oeufs par jour. Les oeufs ont un revêtement collant et sont déposés dans les fissures et les crevasses, derrière les boiseries et d'autres endroits semblables. Ils éclosent habituellement au bout de 6 à 17 jours.

Les nymphes se nourrissent dès

qu'elles trouvent des aliments. Une punaise des lits doit subir cinq mues avant de devenir adulte. Les adultes vivent généralement environ 10 mois, mais ils peuvent vivre un an et plus dans une résidence qui offre de bonnes conditions pour la reproduction, c'est-à-dire des températures entre 21 et 28 °C. Les punaises peuvent s'y reproduire toute l'année.

Les punaises des lits peuvent vivre plusieurs semaines et même jusqu'à un an et demi sans manger. Les punaises plus âgées peuvent vivre encore plus longtemps sans nourriture.

### Quels dommages peut-elle causer?

La punaise des lits peut causer des allergies et des cloques sur la peau qui démangent. La sensibilité peut augmenter si l'exposition se prolonge. La punaise des lits ne pose toutefois pas de risque important pour la santé et elle n'est pas un vecteur connu de maladie transmissible par le sang. Les morsures de punaises des lits peuvent ne pas être remarquées immédiatement, car elles se nourrissent surtout la nuit pendant que les gens dorment.

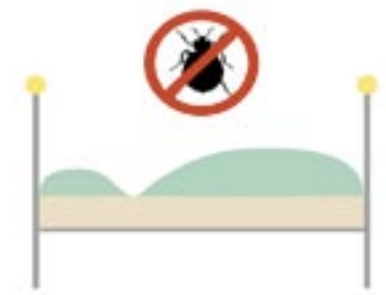
La punaise des lits n'a pas d'ailes et ne peut voler ni sauter. Cependant, elle est capable de se cacher dans des endroits extrêmement

petits en raison de son corps aplati, par exemple sous du papier peint, derrière des cadres, sur des prises électriques, dans des sommiers, dans des couvre-matelas et sur des tables de chevet. Longtemps considérée éradiquée dans la plupart des zones métropolitaines, la punaise des lits fait un retour en force. Les gens voyagent plus que jamais et les punaises en profitent pour se faufiler dans leurs vêtements et bagages. Les punaises sont surtout présentes là où il y a beaucoup de mouvements de populations, des refuges pour sans-abri aux hôtels cinq étoiles. Elles peuvent aussi être transportées accidentellement dans une maison par des objets. Leur présence ne signifie pas un manque de propreté.

### Comment peut-on lutter contre cet insecte?

Étant donné qu'il est difficile de se débarrasser des punaises des lits, le recours aux services d'un spécialiste de la lutte antiparasitaire est une solution simple. On peut également décider de traiter les punaises soi-même. Il faut généralement effectuer plus d'un traitement avec un produit chimique et on doit le faire en même temps que l'on utilise des méthodes de lutte physique.

Il faut être très rigoureux lorsqu'on traite une infestation de punaises des lits. Étant donné que les punaises se déplacent facilement, il faudra peut-être traiter les pièces contigües. Enlever ou



réduire tout désordre qui pourrait contribuer au déplacement des punaises.

### Traitement des lits

On doit traiter les matelas infestés au moyen de la vapeur. Il faut veiller à ce que la vapeur soit suffisamment chaude. Éviter le surplus d'humidité qui causerait la prolifération de moisissures. Bien inspecter le lit en examinant les coutures, le rembourrage et les crevasses dans le matelas ainsi que le sommier, le cadre et la tête du lit. On devra peut-être enlever le tissu sous le sommier pour vérifier la présence de punaises. Les couvre-matelas et les draps doivent être lavés à l'eau chaude et séchés à l'air chaud. On doit passer l'aspirateur dans les aires infestées avec une brosse. Il faut ensuite jeter le sac de l'aspirateur immédiatement après usage et inspecter la brosse afin d'enlever toute punaise. La punaise des lits ne peut pas facilement grimper sur les surfaces en métal ou polies; elle ne peut voler ni sauter. Traiter les pattes du lit afin de garder les punaises en retrait. Recouvrir les pattes avec du ruban double-face ou de la vaseline. On peut aussi placer les pattes du lit dans des bords en verre ou de boîtes de conserve en métal.

Suite page 19

### Les Finitions de l'Est

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

#### ENTREPRENEUR GÉNÉRAL ET SPÉCIALISÉ

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

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

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

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

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

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

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

Nicolas Ferland, propriétaire

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

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

**Bio**

**VOTRE MAGASIN DE PRODUITS MÉNAGERS ÉCOLOGIQUES**  
www.sanyinc.com

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

**PRIX D'ENTRÉE**

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



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

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

**450.928.2329**  
**WWW.ENTREPRISESCAM.COM**

**Le Propriétaire**

## Mot de l'éditeur



Martin Messier

Chaque année nous avons des appels de propriétaires qui se demandent comment agir avec leurs nouveaux locataires en ce début d'une nouvelle relation qui s'installe.

Les discussions que nous avons avec nos membres tant au début de cette relation à chaque année, que par la suite nous amène à vous faire part des expériences et conclusions constatées au fil du temps.

Follow-up to July 1<sup>st</sup>, 2010

Each year we receive calls from property owners who are unsure how to interact with their new tenants at the beginning of this new landlord-tenant relationship.

The discussions we have had with our members each year at the beginning of the landlord-tenant relationship, as well as for the ensuing years, have inspired us to share the knowledge and experience we have gained.

Firstly, contrary to belief, this relationship begins the moment you decide on the wording of the advertisement that enabled you to find a tenant. The choice of media, the words used in the advertisement, as well as the tenant's visit of the apartment all set the tone to this relationship which can turn out to be pleasant or nightmarish in the months that follow.

Experience shows that when owners are clear about their expectations their expectations, this can favor

D'abord, contrairement à ce que l'on pourrait croire cette relation débute dès le moment où vous choisissez ce que vous écrivez dans l'annonce qui vous a permis de trouver votre locataire. Le média, les mots utilisés dans l'annonce ainsi que la visite du logement donne le ton à cette relation qui pourra être agréable ou cauchemardesque dans les mois qui suivent.

L'expérience des propriétaires qui ont présenté de façon incomplète leurs attentes peut favoriser, dans certains cas, une location plus rapide du logement mais l'expérience démontre que les conséquences sont parfois regrettables.

Un des exemples courant est la clause qui exclue les animaux. Trop souvent nous voyons des propriétaires qui ne veulent pas d'animaux changer leur politique pour louer leur logement et tentent de glisser des restrictions vagues du

renting the apartment quickly in certain cases, but experience also shows that the consequences are sometimes regrettable.

One typical example is a clause which excludes animals. Too often we see owners who don't want animals change their policy to rent their apartment and try to slip in vague restrictions such as 'small puppy accepted' or 'dog of reasonable size'. These provisions, which leave room for interpretation, often cause numerous surprises when the tenant moves in, in many cases both for them and for the landlord. For some, a puppy is a small animal weighing one or two kilograms, whereas others it means a Golden Retriever, which is, according to them, much smaller than a Great Dane. Who is wrong, who is right? The arguments and accusations fly in both directions and the conflict colors the future relationship in an unpleasant way.

## Le 1er juillet et la suite...

type petit chien accepté ou chien de taille raisonnable. Ces dispositions qui laissent à interprétation causent souvent bien des surprises à l'arrivée du locataire, tant pour lui que pour vous dans bien des cas. Pour certains un petit chien est un animal miniature d'un ou deux kilogrammes, pour d'autres c'est un Golden Retriever qui selon eux est beaucoup moins gros qu'un Danois. Qui a tort, qui a raison? Les arguments fusent de part et d'autres et le conflit teinte cette relation de façon désagréable.

Ensuite, on peut réaliser que bien que la taille à une incidence, l'animal lui-même, ou plutôt la façon dont il fut dressé a également son importance.

En précisant nos attentes de façon claire nous aurons beaucoup moins de d'accrochage avec notre locataire qui arrive.

We realize that, although size can be an issue, the animal itself, or rather the way in which it is described also has its importance.

By spelling out their expectations in a clear way, landlords will experience fewer incidents when the tenant moves in.

There is also the question of the habits of the new tenant. Here too, achieving a clear agreement from the start can save landlords a lot of worry and headaches.

From the first day onwards it's important to explain your way of operating so that you and the tenant can start on solid ground. This applies to the payment of the rent, the noise level, bicycles in the staircase, storage and many other issues, because each landlord's building is different and this requires a different approach in each case.

Ensuite, il y a toutes les questions et habitudes qui s'installent avec le nouveau locataire. Encore ici, prendre les bonnes ententes dès le départ peut nous sauver bien des soucis.

Dès les premiers jours il est important de bien expliquer les méthodes que vous voulez utiliser afin que vous et le locataire puissiez démarrer sur des bases solides. Cela vaut pour le paiement du loyer, le bruit, les vélos dans la cage d'escaliers et bien d'autres occasions car chacun de vos immeubles présente des caractéristiques différentes qui commandent un aménagement différent selon l'emplacement.

Volume 26, numéro 8  
Aout 2010

## LE PROPRIÉTAIRE

**Éditeur**

9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**

Martin Messier

**Rédaction et mise en page**

9098-6191 Québec inc.

**Collaborateurs**

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

**Impressions**

Payette & Simms

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

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

**Dépôt légal**

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

L'Association des Propriétaires du Québec

**Président**

Martin Messier

**Responsable du journal**

Estelle Fabre

**Surintendant:**

Jean Côté

**Service à la clientèle**

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

**Conseillers**

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Diane Gagnon  
Pierre Maurais  
Francis Verrier

## LE PROPRIÉTAIRE

8350, St-Laurent, Montréal (Québec) H2P 2M3

Tél.: (514) 394-7848 - Fax: (514) 382-9676

www.apq.org



## Communiqué de presse

### L'Association des propriétaires du Québec (APQ) : Une étude démontre que l'aide à la pierre doit cesser.

L'étude menée par M. Claude Montmarquette et M. Mathieu Laberge sur les logements sociaux appuie la position de l'APQ et ses revendications en matière d'aide à la personne.

Cette étude démontre clairement qu'un partage dans l'équilibre du pouvoir est nécessaire. Nous devons garder un équilibre dans le secteur locatif privé qui est « efficace et abordable » selon M. Claude Montmarquette.

«La construction de logements sociaux, le contrôle des loyers par la Régie du logement sont des éléments qui compromettent cet équilibre. » Selon Martin Messier, président de l'APQ.

« Les propriétaires subissent un contrôle excessif lors de l'augmentation des loyers, notamment au niveau des rénovations. Il faut être conscient que ce contrôle est autant préjudiciable aux locataires qu'aux propriétaires. Nous demandons donc au gouvernement d'encourager les propriétaires en accordant des incitations fiscales », d'ajouter M. Messier.

Selon les différentes études de la SCHL, les loyers au Québec sont toujours les plus bas au Canada. Les loyers ont augmenté de seulement 2,2% depuis 2009. De plus, le taux de l'abordabilité est en hausse dans plusieurs villes dont Montréal où les différents organismes communautaires réclament de nouveaux logements sociaux.

« L'indicateur de l'abordabilité pour Montréal en 2009 est d'ailleurs en hausse à 142 selon la SCHL, si on le compare à un indice de 91 pour Toronto et 98 pour Vancouver. » de conclure M. Messier.

Fondée en 1984, l'Association de propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs tout en étant présente dans toutes les régions du Québec.

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



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

*du lundi au vendredi  
de 8h30 à midi,  
de 13h à 21h, et  
de 21h30 à minuit.*

*Et les fins de semaine  
de 9h à midi et  
de 13h à 17h.*

Immeubles à logements

suite  
**primmo**<sup>®</sup>  
RÉSIDENTIEL

Un puissant outil de gestion immobilière

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

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

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

**HOPPEM**  
www.hopem.com

» LA BOURSE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

- Courtier à escompte
- Plus de 20 ans d'expérience
- Des rendements projetés de 15, 20, 30% et plus
- Plus de 150 millions \$ et disponibilité en immeubles à revenus
- Nous travaillons sur plus de 750 dossiers de 1 à 500 logements
- Un réseau d'agents immobiliers performants et rigoureux

**BlocDirect**  
IMMEUBLES À REVENUS  
Courtier immobilier agréé

Pour acheter ou vendre, contactez-nous !

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

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

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

**www.blocdirect.com**



Me Kevin Lebeau

**D**ans ce troisième texte portant sur la copropriété nous examinerons quelques caractéristiques du syndicat de copropriété et ses organes.

Le Syndicat de copropriété est une entité distincte sur le plan juridique. Pour les actes qu'il peut poser sa responsabilité est distincte de celle des membres du conseil d'administration et de celle des copropriétaires dans une manière semblable à celle d'une compagnie.

Dès sa constitution, le syndicat

de copropriété a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Le syndicat peut engager sa responsabilité civile envers les autres, tant les copropriétaires, ses employés ou les tiers. Le syndicat peut donc être poursuivi pour un dommage causé à une autre personne résultant de sa faute, ou pour un dommage causé à une autre personne physique ou morale avec lequel il contracte.

Le syndicat engage sa responsabilité lorsqu'un copropriétaire subit un préjudice par suite de l'exécution de travaux faits à la demande du syndicat, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire ou de

## Le syndicat de copropriété et ses organes

dégradations. Le syndicat est aussi responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes. Toutefois, le syndicat peut lui-même poursuivre les personnes responsables à l'origine des dits vices.

Tout syndicat de copropriété comporte deux organes décisionnels, il s'agit de l'assemblée générale de copropriétaires et du conseil d'administration. Le conseil Les pouvoirs et devoirs de chacun sont consacrés par la loi ainsi que par la déclaration de copropriété visant l'immeuble.

L'assemblée des copropriétaires est l'un des deux organes décisionnels du syndicat de copropriété. Celui-ci exerce un pouvoir décisionnel selon les compétences qui lui

sont conférées par la loi et par la déclaration de copropriété. Un des pouvoirs principaux de l'assemblée est celui d'élire les administrateurs qui formeront le conseil d'administration pour l'année à venir. D'autres de ses pouvoirs sont consacrés à la déclaration de copropriété ainsi qu'aux articles 1096, 1097, 1098 et 1108 du Code civil du Québec. Une assemblée des copropriétaires doit avoir lieu au moins une fois par année.

Le conseil d'administration du syndicat de copropriété est l'autre organe décisionnel de ce dernier. C'est le conseil d'administration qui prendra les décisions d'administration courante de la copropriété sur des sujets autres que ceux figurant les pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires. En fait, le conseil prendra des décisions administratives dont il est chargé par la loi et la



## Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



POUR VOS ASSURANCES AUTO ET HABITATION,  
PROFITEZ DE TARIFS PRÉFÉRENTIELS ET D'UNE VALEUR SÛRE À TOUS POINTS DE VUE

Découvrez dès aujourd'hui pourquoi l'**Association des propriétaires du Québec** a choisi La Personnelle, le 1<sup>er</sup> assureur de groupe auto et habitation au Québec et l'un des leaders au pays. Ce partenariat vous avantage de plusieurs façons, de même que votre conjoint et les personnes à votre charge.

- Des **tarifs et privilèges de groupe** dont ne peut se prévaloir le grand public.
- Des **protections personnalisées** que vous pouvez choisir selon vos besoins réels.
- Un **service de première classe**.

**Offrez-vous le privilège de comparer dès aujourd'hui!**  
Demandez une soumission :

**1 888 GROUPES**  
( 1 888 476 - 8737 )  
[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)

  
ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

  
**laPersonnelle**  
Assurance de groupe auto et habitation

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



## Enquête 2010 sur les résidences pour personnes âgées (SCHL)

déclaration de copropriété, et verra aussi à l'exécution des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires lorsque celle-ci exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et la déclaration de copropriété.

Les membres du conseil d'administration et les copropriétaires ne sont pas tenus d'accomplir personnellement les travaux d'entretien de l'immeuble. Dans ce cas, le conseil d'administration posera les actes nécessaires afin de conclure des contrats de service auprès d'entrepreneurs et professionnels spécialisés afin de s'assurer de la bonne administration de l'immeuble et de l'accomplissement des devoirs du syndicat et de son conseil d'administration.

Nous poursuivons notre analyse dans une prochaine édition du journal.

Selon l'Enquête, le taux d'occupation des places standards – places pour personnes ayant besoin de moins d'une heure et demie de soins médicaux par jour – a peu varié au Québec depuis l'an dernier; il s'élevait à 8,4 % en février 2010, comparativement à 7,9 % à la même période en 2009.

C'est dans le segment des chambres que la détente a été la plus marquée. De fait, le taux d'occupation de ce type d'unité atteint 10,1 % cette année, alors qu'il s'établissait à 8,9 % en 2009. Du côté des appartements, les taux d'occupation sont demeurés relativement stables : ils s'élèvent cette année à 8,5 % pour les studios et à 7 % pour les appartements comportant au moins une chambre.

« La détente actuelle tient au fait que l'offre d'hébergement a augmenté plus rapidement que la demande. Au cours de la dernière décennie, le Québec a vu sa population âgée de 75 ans et plus croître. Le secteur de la construction est parvenu à répondre à l'accroissement de la demande potentielle, mais, en raison du recul des naissances durant les années de la Grande dépression, la province amorce une période de ralentisse-

ment de la croissance démographique dans le groupe des 75 ans et plus », note Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL.

En 2010, le marché des chambres avec soins assidus s'est resserré : le taux d'occupation est passé de 11,7 % en 2009 à 7,1 % cette année. Ces places sont celles où les résidents reçoivent plus d'une heure et demie de soins médicaux par jour.

Globalement, le taux d'occupation est à la hausse en 2010. Toutefois, les résidences suscitent un intérêt grandissant chez les personnes âgées. En effet, le taux d'attraction a atteint 17,8 % auprès des Québécois âgés de 75 ans et plus en 2010, comparativement à 17,2 % l'an dernier.

D'une région métropolitaine de recensement (RMR) à l'autre au Québec, les résultats diffèrent grandement. Comme l'an dernier, c'est la région de Saguenay qui affiche le plus faible taux d'occupation des places standards (3,4 %) parmi les six RMR du Québec, et c'est celle de Gatineau qui est aux prises avec le plus élevé (21,3 %). Les résultats enregistrés dans les régions de Montréal, Québec et Sherbrooke s'apparentent à la moyenne provin-

ciale, tandis que Trois-Rivières se démarque, avec un taux de 5,1 %.

La province compte un univers de près de 95 000 places, dont 40 % sont des chambres avec pension. Les places standards comptent pour près de 94 % de l'univers. Le reste est principalement constitué de places avec soins assidus (5 %).

En 2010, le loyer moyen s'établit à environ 1 400 \$ par mois pour une place standard en résidence pour personnes âgées au Québec. Selon l'enquête, le loyer augmente avec la taille du logement. Par ailleurs, les loyers sont plus élevés dans les grands centres. En effet, les régions de Gatineau, de Montréal et de Québec sont les seules où le loyer d'une place standard dépasse la moyenne provinciale. L'écart peut s'expliquer par le nombre plus élevé, dans les grands centres, de résidences de construction récente offrant davantage de services et de commodités. Ailleurs, les loyers s'apparentent à la moyenne provinciale.

Le taux d'occupation des places standards est plus haut dans la fourchette de loyers supérieure, soit celle des loyers de 1 601 \$ et plus (10,8 %). Il est également élevé dans la fourchette des loyers de 900 \$ et moins (10,4 %). Dans les autres fourchettes de loyers, le taux d'occupation se situe entre 7 et 8 %.



### Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- 4320, Route 132  
Ste-Catherine (Québec)  
J5C 1V9
- 215, rue Brébeuf  
Beloil (Québec)  
J3G 4V8
- 9275, boul. Langelier  
Montréal (Québec)  
H1P 2Z9
- 147, boul. de la Seigneurie  
Blainville (Québec)  
J7C 4N3
- 901, rue Principale  
St-Amable (Québec)  
J0L 1N0
- 355, boul. Sir W. Laurier  
St-Basile-Le-Grand (Québec)  
J3N 1M9
- 226, 25<sup>e</sup> 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.

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

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

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

Estimation gratuite:  
**Contactez Josée Mouffe au 514.239.1207**

**Plancher ultra résistant**  
**100% vinyle**

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

Visitez notre site internet pour localiser nos points de vente!  
**www.collectioncartier.ca**  
Pour plus d'information contactez-nous  
**1 800 463-2449 • 514 920-0019**  
\*Veuillez communiquer avec nous pour connaître les rabais pour les membres de l'APQ.

**COLLECTION Cartier**



Me Robert Soucy

## Le droit

Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise de possession d'un logement obtenu de mauvaise foi. Il peut aussi demander que le propriétaire soit condamné à des dommages-intérêts punitifs. C'est donc au locataire de prouver que la démarche du locateur était habitée par la mauvaise foi, de la transmission de l'avis de reprise jusqu'à la reprise de possession elle-même. Le locataire doit faire cette preuve selon le principe de la prépondérance de la preuve en vertu du code civil du Québec :

« Art. 2803 : Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

« Art. 2804 : La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une

## Comment un locataire doit-il prouver la mauvaise foi du propriétaire suite à une reprise de logement?

preuve plus convaincante. »

### Qu'est-ce que la mauvaise foi?

Selon la Régie du logement, la mauvaise foi est une forme de duplicité ou la malice de son auteur vise à convaincre un tiers qu'il accepte un fait pour des raisons qu'il croit être vraies sur la foi des propos du locateur. La victime développe donc la conviction erronée qu'elle agit conformément au droit ou à la vérité. La mauvaise foi, c'est donc de susciter cette conviction chez autrui en feignant une attitude qui n'est en réalité qu'un double rôle.<sup>1</sup>

Pour le tribunal, il peut être difficile de pénétrer dans l'esprit d'un individu pour déterminer dans quelle mesure celui-ci était animé par une volonté de tromper autrui sur ses réelles intentions. Pour ce faire, la Régie du logement doit apprécier la qualité des témoignages, par le ton, l'ordre des propos, les nuances ou contradictions énoncées ainsi que les éventuelles causes de reproches aux témoins.

La crédibilité des témoins et l'appréciation de la preuve sont laissées à la discrétion du tribunal. Le tribunal concilie aussi les témoignages avec la preuve documentaire.

« Art. 2845 C.c.Q. : La force pro-

bante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal. »

Les auteurs définissent la bonne foi de la façon suivante :

« La bonne foi est devenue l'éthique de comportement exigée en matière contractuelle (comme ailleurs donc bien d'autres matières.). Elle suppose un comportement loyal et honnête. On parle alors d'agir selon les exigences de la bonne foi. Ainsi, une personne peut être de bonne foi (au sens subjectif), c'est-à-dire ne pas agir de façon malicieuse ou agir dans l'ignorance de certains faits, et agir tout de même à l'encontre des exigences de la bonne foi, soit en violant des normes de comportement objectives et généralement admises dans la société. <sup>2</sup>

Certains faits concrets, s'ils sont prouvés, peuvent aider à inférer la mauvaise foi : le bénéficiaire a-t-il ou non habité le logement et si non, pour quelles raisons? D'autres preuves incidentes peuvent aussi conduire à la mauvaise foi : pourquoi le bénéficiaire a-t-il quitté si rapidement, quel était l'objectif réel au moment de l'envoi de l'avis de reprise du logement, les motifs de la reprise étaient-ils probants, raisonnables, cohérents et

crédibles?

### Un exemple de mauvaise foi

Récemment, la Régie du logement a condamné un propriétaire à des dommages et intérêts. Le père avait expédié un avis de reprise pour sa fille qui désirait son intimité puisqu'elle vivait avec ses parents. La fille voulait aussi se rapprocher de son lieu de travail.

La preuve à la Régie du logement a révélé qu'elle se rendait tous les jours chez ses parents. Elle disait se rapprocher de son travail alors que la distance entre le domicile de ses parents et son logement n'est pas significativement plus éloignée. La consommation électrique révèle qu'en toute probabilité, il n'y a jamais eu aucune habitation dans le logement de façon réelle et constante. Enfin, un locataire voisin du logement a témoigné n'avoir jamais aperçu la fille du propriétaire dans le logement repris. En fait, le propriétaire et sa fille avaient simplement meublé le logement pour laisser croire à la reprise du logement. Malheureusement, selon la preuve présentée, la fille n'a jamais habité dans le logement.<sup>3</sup>

**MD+ Clinique médicale MD-Plus**  
Bilan de santé, urgences mineures, prises de sang, santé-voyage, dermatologie

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

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

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

**QUI VEILLE SUR VOTRE SÉCURITÉ FINANCIÈRE?**

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

**VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE.**

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

www.inalco.com

**INDUSTRIELLE ALLIANCE**  
ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.

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

**ECO-TOIT**  
SPECIALISTE EN TOIT PLAT

MARC DUPLESSIS DIRECTEUR DE PROJET

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

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

**Service d'Urgence SINISTRE BARRICADAGE**

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

**514-666-FEUX 3389**  
1275, Gay-Lussac, local 103, Boucherville, Qc J4B 7K1  
www.urgencesinistre.com

**Desjardins**  
systèmes de sécurité  
Depuis 1957

**VENTE/SERVICE**

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

DISTRIBUTEUR AUTORISÉ

**ENTERPHONE bitronvideo NOTIFIER**  
AP AIRPHONE ALIANCE PARADE URMET PERMAX  
DONGZAP NIKON

**(514) 768-6315**  
**SERVICE 24HRS**

2170 rue Léger, Ville LaSalle (Québec) H8N 2L8  
R30 2733-8646-71

fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca



## The law

The tenant can make a claim for damages caused when the landlord repossesses the dwelling in bad faith. He may also ask that the landlord be condemned to pay punitive damages. Thus, it is up to the tenant to prove that the repossession by the landlord was done in bad faith, from the sending of the notice of intention to repossess, to the repossession itself. The tenant must provide this evidence according to the principle of preponderance of proof required by the Québec Civil Code :

*“Art. 2803 : A person wishing to assert a right shall prove the facts on which his claim is based. A person who alleges the nullity, modification or extinction of a right shall prove the facts on which he bases his allegation.”*

*“Art. 2804 : Evidence is sufficient if it renders the existence of a fact more probable than its non-existence, unless the law requires more convincing proof.”*

### What is bad faith?

According to the Québec Rental Board, bad faith is a form of duplicity where through mischievousness, a

## How can a tenant prove the landlord's bad faith when the dwelling is repossessed?

person aims to convince another person to agree or accept a fact for reasons that he believes to be true on the landlord's word. The tenant thus develops the erroneous conviction that the landlord is acting lawfully or truthfully. A person is in bad faith when they cause others to believe something to be true or lawful when in fact this is untrue.<sup>[1]</sup>

For the Court, it can be difficult to ascertain a person's motivation, and determine to what extent they were motivated by a desire to mislead another person as to their real intentions. To do this, the Québec Rental Board must weigh the value of their testimony, their tone, the way they phrased it, how they nuanced it, or any contradictory testimony, as well as any reasons to reproach the witness.

The credibility of the witnesses and the appraisal of the evidence is the role of the Court. The Court must also compare the witness' testimony with the documentary evidence.

*“Art. 2845 C.c.Q. : The probative force of testimony is left to the appraisal of the court.”*

Some legal authors define good faith in the following way:

*“Good faith became the ethics of behaviour required in contractual matters (as in many other matters.). It supposes a loyal and honest behaviour. One then speaks of acting according to requirements of good faith. Thus, a person can be in good faith (in the subjective sense), i.e. not to act in a malicious way or to act in the ignorance of certain facts, and to act, all the same, against the requirements of good faith, or by violating objective and generally allowed standards of behaviour in society.”<sup>[2]</sup>*

Certain concrete facts, if they are proven, can contribute to an inference bad faith: Did the landlord or a member of his family live in the dwelling and if not, why? Other incidental evidence can also imply bad faith: Why did the person receiving the dwelling leave so quickly following the repossession? What was the landlord's real objective at the time of the sending of the repossession notice? Were the reasons given for the repossession convincing, reasonable, coherent and credible?

### An example of bad faith

Recently, the Québec Rental Board condemned a landlord to pay damages to a tenant. The father (the landlord) sent a repossession notice to the tenant, stating his intention to repossess the dwelling to house his daughter, who at that

point lived with her parents but wanted her own apartment. He also gave the reason that his daughter wanted to live closer to her place of work.

The evidence given at the hearing before the Rental Board showed that she returned to her parents home every day. She said that she was closer to her work, whereas the distance between her parents' residence and her place of work was not measurably farther than from the apartment to her place of work. The electric consumption of the apartment showed that, in all probability, there had never been anyone truly and permanently living in the apartment. Lastly, another tenant living nearby testified never having seen the landlord's daughter in the repossessed apartment. In fact, the owner and his daughter had simply furnished the dwelling to make the repossession of the apartment believable. Consequently, the evidence showed that the daughter had never lived in the apartment and the landlord was ordered to pay damages to the former tenant.<sup>[3]</sup>

<sup>1</sup> Régie du logement 31 090918 018 G; Montréal, le 10 juin 2010

<sup>2</sup> Baudouin et Jobin. Les obligations, 6<sup>e</sup> édition, p. 143 et 144.

<sup>3</sup> Opus CITARE note 1.



**En affaires depuis 1979**

**Le réemailage**  
Une solution intéressante  
à coût avantageux



**TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE**

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

**LE RÉEMAILAGE DE LA BAIGNOIRE**

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



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

**SINISTRE MONTRÉAL**  
NETTOYAGE APRÈS SINISTRE

**Nos services**

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

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

www.sinistremontreal.qc.ca



LE PLUS GRAND RÉSEAU DE PROFESSIONNELS DE L'APRÈS-SINISTRE

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



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

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



**SPÉCIALITÉS:**


- entretien
- réparation
- installation

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

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

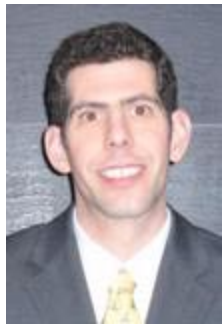
**Profil**

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



**Services Offerts :**

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



Me Jean-Olivier Reed

## Reprise de logement : Les relations extrêmes ne sont pas nécessairement un empêchement majeur à l'obtention d'une reprise de logement.

ont été condamnés dans une décision précédente<sup>1</sup> à payer près de cinq mille dollars aux locataires, ce qui n'a pas empêché les demandeurs d'obtenir la reprise du logement en raison d'un manque d'espace dans le logement des propriétaires.

Dans ce dossier, le témoignage d'un aide médical provenant du CLSC s'est avéré important, relativement à la justification de la demande de reprise de logement. En s'exprimant notamment sur la santé précaire des parents des propriétaires ainsi que de la nécessité de réunir toute la famille pour leur permettre d'améliorer leur qualité de vie, il permettait à la Régie de bien évaluer les motifs sérieux soutenant la demande de reprise de logement. Ce témoin indépendant qui n'avait aucun intérêt personnel dans ce dossier fut certainement un atout très important dans le cadre de cette

demande de reprise de logement.

On peut comprendre que dans ce dossier malgré un contexte houleux et difficile, il fut quand même possible d'obtenir la reprise du logement.

Finalement, au niveau de la compensation du locataire relativement aux dépenses de déménagement, le montant octroyé au locataire par le régisseur fut établi à mille huit cent dollars, ce qui est dans la moyenne des décisions rendues dans les dernières années par la Régie.

<sup>1</sup> 31070718046G



## The syndicate of co-ownership and its decision making bodies

In this third article on the topic of divided co-ownership we will examine some of the characteristics of the syndicate of co-ownership and its decision making bodies.

The Syndicate of co-ownership is a distinct legal entity. Within its powers, its liability is distinct from that of the members of its Board of Directors and from that of its co-owners, in a manner similar to that of a corporation.

From the moment of its creation, the syndicate of co-ownership exists for the purpose of the conservation of the building, the maintenance and management of the common portions, the safeguarding of the rights related to the building or to the co-ownership, as well as all operations of common interest. The syndicate can become liable towards the co-owners as well as its employees or to the third parties. The syndicate can thus be sued for a harm caused to another person resulting from its fault, or for damage caused to a person or legal entity with whom it signs contracts.

Dans la décision *Shahla Stee et Ron Stee c. Stacey Mann et Mitchell Mann*, dossier no 31100210128G, qui fut rendue par la Régie du logement le 1er avril 2010 par Me Linda Boucher, les mauvaises relations entre le propriétaire et le locataire n'ont pas eu pour effet de fermer automatiquement la porte à la reprise de logement.

La reprise peut même être accordée dans le cas où le propriétaire a été condamné à payer des dommages au locataire pour leur comportement intransigent et répréhensible envers les locataires. Dans le présent cas, les propriétaires

In a recent judgement in the case of *Shahla Stee & Ron Stee vs. Stacey Mann & Mitchell Mann*, file No 31100210128G, rendered by the Québec Rental Board on April 1, 2010 by Me Linda Boucher, the bad relations between the landlord and the tenant were not considered to be a factor preventing the landlord from repossessing the apartment.

Repossession can be granted even in cases where the landlord was previously ordered to pay damages to the tenant for their intransigent and reprehensible behaviour towards the latter.

In this case, the landlords had been ordered in a prior judgement

[1] to pay nearly five thousand dollars to the tenants, but this did not prevent the landlords from obtaining permission to repossess the apartment for their family because of a lack of space in their own apartment.

In this file, the testimony of a staff member of the local CLSC proved to be important in this repossession. The staff member testified to the poor health of the landlords' parents, as well as the need to house all of the family members under one roof to enable them to improve their quality of life. This allowed the Rental Board to better evaluate the seriousness of the underlying reasons for the repossession

request. This independent witness, who had no personal interest in this file, was a very important factor in the landlords' request to repossess the apartment.

From this file, and in spite of the tense and difficult circumstances, it was nevertheless possible for the landlords to repossess the apartment.

Finally, regarding the compensation for the tenant's moving expenses, the amount granted to the tenant by the Québec Rental Board was set at eighteen hundred dollars, which is the average of the amounts awarded in other similar decisions over the last few years.

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

[www.josephelie.com](http://www.josephelie.com)

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

**Un petit conseil :** si votre entretien annuel n'a pas été fait, n'attendez pas la période de pointe à l'automne, faites le maintenant! Téléphonnez-nous pour prendre rendez-vous!

**Confort chez-soi.**  
JOSEPH ÉLIE

Division de : Groupe Énergie BDL inc.

PETROCANADA

**ThermaNet.**  
UN MAZOUT DOMESTIQUE PLUS PROPRE

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

Pour de l'information:

**514-493-2900**



The syndicate can also be held liable when a co-owner is harmed as a result of work ordered by the syndicate, due to a permanent reduction in the value of his fraction, a serious, even temporary disturbance of enjoyment of the premises, or through deterioration. The syndicate is also liable for the harm caused to the co-owners or to third parties due to faulty design, construction defects, or the lack of maintenance of the common portions. However, the syndicate can in turn sue the persons responsible for the faulty design or construction defects.

Every syndicate of co-ownership has two decision-making bodies: the general meeting of co-owners and the Board of Directors. The powers and duties of each are specified in law, as well as by the declaration of co-ownership of the building.

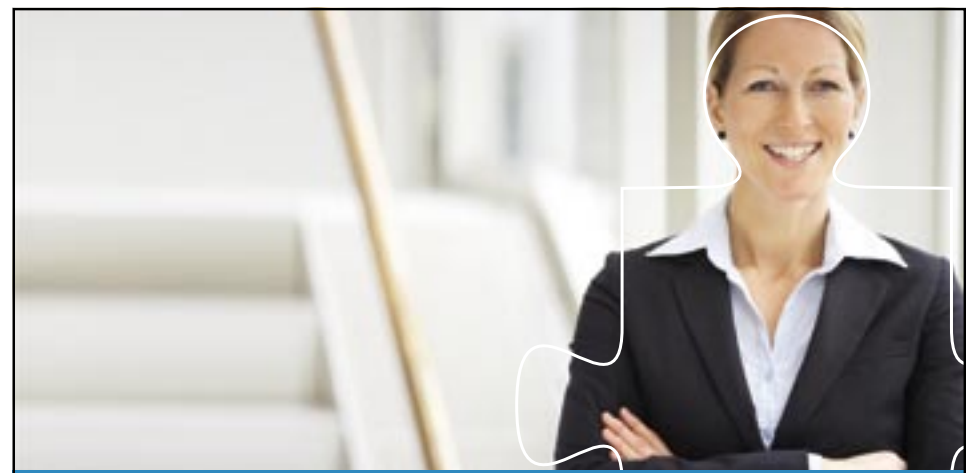
As one of these decision-making bodies, the general meeting of the co-owners acts according to the powers attributed to it by the law (Québec Civil Code) and the declaration of co-ownership. One of the principal powers of the general meeting of the co-owners is to elect the directors who will sit on the Board of Directors for the upcoming year. Its other powers are outlined in the declaration of co-ownership, as well as by articles 1096, 1097, 1098 and 1108 of the Quebec Civil Code. A

general meeting of the co-owners must be held at least once a year.

The Board of Directors is the syndicate's other decision-making body. The Board of Directors makes decisions regarding the day to day management of the co-ownership on matters other than those specifically attributed to the general meeting of co-owners. The Board of Directors makes management decisions on matters which it is empowered by law and the declaration of co-ownership, and also ensures that the decisions of general meeting of the co-owners are carried out.

The members of the Board of Directors and the co-owners are not personally obliged to carry out work required to maintain the building. In practical terms, the Board of Directors take the necessary steps to sign service agreements with contractors and specialized professionals in order to ensure the good management of the building and the fulfillment of the syndicate's duties and those of the Board of Directors.

We will continue our look at this this aspect of co-ownership in a forthcoming issue.



## Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



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

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

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

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

Demandez une soumission par téléphone:

**1 888 GROUPES**

(1 888 476-8737)

[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)



Certaines conditions s'appliquent. <sup>TM</sup> Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances.

# REVENUS RÉCURRENTS AUX MEMBRES DE L'APQ

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

**TÉLÉPHONIE IP**  
PLUSIEURS FONCTIONS INCLUSES

**\$9.95\***  
+TX  
/MOIS

\*Avec contrat d'un an à ADSL2+ et contrat d'un an à la téléphonie IP les 2 payés à l'abonnement.

Les caractéristiques du service d'urgence 9-1-1 VoIP sont différentes de celles du service 9-1-1 traditionnel.

ColbaNet



**SPÉCIAL**  
**INTERNET**  
ULTRA RAPIDE  
SANS RALENTISSEMENT  
SANS LIMITE

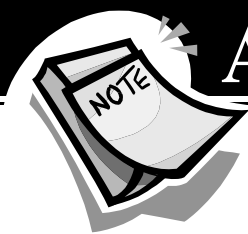
[www.colba.net](http://www.colba.net)  
514 868-2134

\*Certaines conditions s'appliquent.

**ADSL2+**  
JUSQU'À 24 MBPS!

à partir de:  
**\$17.95\***  
+TX  
/MOIS

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



*Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !*

## Catégories de l'annuaire

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

## 1. Agents immobiliers

### Bloc Direct Inc.

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

### Claire-Hélène Gosselin

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

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

### Claudia Généreux

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

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

### Michel Falduto

### Michel Tremblay

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

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

### Mikael Kurkdjian

Agent immobilier agréé  
 Immobilier Baron  
 Courtier immobilier agréé  
 mkurkdjian@baronrealty.ca  
 www.immobilierbaron.ca  
 Bur : (514) 932-9000  
 Cell : (514) 945-7881

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

### Pierre Méthot

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

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

## 2. Appareils ménagers

### Debsel Inc.

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

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

## 3. Architecte

### D'Onofrio Architecture Design

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

- Architecture
- Institutionnel, commercial, résidentiel

## 4. Armoires de cuisine

### Armoires à Super Prix

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

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

## 5. Assurances

### Assurances Georges Ouellette

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

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

### La Personnelle

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

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

## 6. Avocats

### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569  
 - Spécialisés dans les domaines de droit suivants: relations locateur-locataire, résidentiel et commercial, immobilier, bail commercial, Régie du logement

## 7. Baignoires

### Bain Magique St-Jean

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

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

### Bain Miracle

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

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

### Spécial-T Baignoires

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

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

## 8. Balcon (rampes et escaliers)

### Fibrobalcon Inc.

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

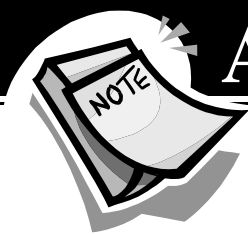
- Résidentiel et commercial
- Projets clé en main
- Balcons et marches en fibre de verre, escaliers, rampes en aluminium et en verre trempé, auvents, facia et soffite
- Membre APCHQ, et du Bureau d'Éthique commercial
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 8271-5921-48

### Imperial Kool-Ray Inc.

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

- Résidentiel / commercial
- Rampes en aluminium/ Verre trempé
- Colonnes d'aluminium
- Produits de qualité testés et conformes au





Code du bâtiment

- Spécialités : Installation en hauteur
- Estimation gratuite
- **Escompte spécial pour les membres APQ**

## Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 9 . Béton

### Béton et Acrylique

Lucien Fortin

Tél. : (450) 359-6000

Télécopieur : (450) 359-6667

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

### Fissures-Rénove-inc

RBQ-8350-2708-39

Téléphone : (514) 820-0877

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

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

## 10. Chauffage Climatisation

### Entreprise de Réfrigération & Climatisation

#### Claude Bédard 1995 Inc

Téléphone : (450) 753-9426

Sans frais : 800-953-0153

www.cbedard.com

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

#### Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

- Réduction spéciale pour les membres

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

### Skippy Climatisation

Tél. : 514-707-3283

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

## 11. Couvresseurs

### Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

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

### Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, LaPrairie

Tél: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

### Les Toitures L.G. Poulin enr.

Tél.: (514) 327-9602

Cell.: (514) 494-2578

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

### René Perron Ltée

Tél.: (514) 327-1100

9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard

- Depuis 1924
- Membre de maître couvresseur du Québec
- L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalté et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel
- Prix compétitif et estimation gratuite
- RBQ: 1117-5833-85

### Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336

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

### Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé

14519 Joseph-Marc-Vermette

Mirabel (QC) J7J 1X2

Téléphone : (450) 430-3663

Télécopieur : (450) 430-3956

Cellulaire : (514) 882-2811

pascalhogue@toiturespme.com

www.toiturespme.com

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

## 12. Décontamination

### Entreprise Pavco Inc

Joe Lazzara, Directeur

Tél. : (514) 322-6844

Autre tél. : (514) 482-7999

info@pavco.ca

www.pavco.ca

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

## 13. Dessin et évaluation

### Nikad inc

Nikolay Nikolov

514-586-9883

nikadd@yahoo.com

- Plans, elevations, détails
- Formats électroniques
- Intérieur extérieur
- Design d'intérieur
- Rénovation
- Estimation
- Comme construit
- Architectural – Utilités
- Réduction Membres APQ

## 14. Détection de gaz

### RG Technilab

Tél.: (450) 619-7490

Sans frais: 1 (888) 466-0787

admin@rgtechnilab.com

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

## 15. Détective privé

### Michel Corneau détective privé inc.

Tél.: (514) 656-1825

Tél.: (418) 649-1022

Sans frais: 1-888-649-1022

mcdp@videotron.ca

www.michelcorneau.com

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

## 16. Électricité

### Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837

Cell.: (514) 571-5838

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

### 3 E Électric Inc.

Tél. : 819-779-7850

Cellulaire: 819-775-6720

Télé.: 819-281-2210

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

### Koveko Électric

Tél.: (450) 589-4664

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

## 17. Évaluateurs

### ABMS Évaluateurs Agréés

1077 St-Mathieu, bureau 200, Mtl

www.abmsevaluation.com

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

## 18. Exterminateur

### ABC Gestion Parasitaire

3728 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél. : (514) 737-7477

www.exterminationabc.com

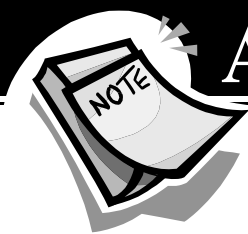
- Commercial et résidentiel

### Extermination Excellence

109, Gosselin, Legardeur, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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



## 19. Fissure de béton

### Fissure de béton Alliance

Stéphane Vachon  
Tél. : (514) 843-7466  
fissuredebetonalliance.com  
- Réparation de fissure de béton par injection (intérieur et extérieure)  
- Installation et réparation de drain français  
- Imperméabilisation de fondation (pose de membrane)  
- Rabais aux membres APQ  
RBQ 8361-2424-01

## 20. Génératrice

### Lagden Équipements & Services Ltée

Tél.: (514) 333-8383 ext 223  
glenn@lagden.com  
www.lagden.com  
- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures

## 21. Gestion immobilière

### Gestion Multico Enr

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

### Gestion Maythé Management

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

### Groupe Solution Management inc.

Sylvain Tremblay  
Tél.: (514) 593-3000, poste 236  
(514) 718-0621  
- Gestion immobilière résidentielle  
- Quatre logements et plus  
- Prix avantageux aux membres APQ

### Julien Forest

Tél. : 514-794-8399  
julienforest78@hotmail.com  
- Gestion immobilière résidentielle  
- Immeuble de 1 logement et plus

### Services Prologements

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

## 22. Huissiers de justice

### Philippe & Associés

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

## 23. Impôt fiscalité

### Centre financier Carrefour

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

### Noël Hémond

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

## 24. Informatique

### Hopem inc.

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

## 25. Inspecteurs bâtiment

### Action Inspection

Anjou (Québec)

Tél.: (514) 990-6329  
Sans frais: 1-866-990-6329  
- Inspection pré-achat/prévente  
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel  
- Expertises en bâtiment (vices cachés, assurances)  
- Rapport complet et détaillé, français ou anglais  
- Témoin expert à la Cour

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

La Prairie (Québec)  
René Vincent  
Tél.: (450) 444-5254  
info@centreieb.com  
www.centreieb.com  
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel  
- Témoin expert à la Cour

### Immo-Spec St-Eustache - Repentigny

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

### Martin Dion L'Inspecteur

Martin Dion, inspecteur en bâtiments  
Tél. : (514) 288-2602  
Cell. : (514) 743-0229  
- Inspection en bâtiment, pré-achat et pré-vente  
- Commercial, résidentiel et multi-logements  
- Rapport détaillé complet, avec photos  
- Service courtois et professionnel  
- Plus de 20 ans d'expérience

## 26. Location d'outils

### Location Turbo

4300, Hogan, Montréal  
Tél. : (514) 598-8888  
www.locationturbo.com  
- Location d'outils et d'équipements  
- Une entreprise familiale  
- Montréal et environs

## 27. Maçonnerie

### Maçonnerie BJM Inc

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

### S.T. Maçonnerie inc.

Tél.: (450) 652-3466  
www.stmaconnerie.com  
- Montréal et Rive-Sud  
- Restauration de joints de brique et

pierre  
- Construction neuve et rénovation  
- Résidentiel, commercial, industriel  
- Estimation gratuite  
- Licence RBQ: 2532-2660

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

Tél. : 819-609-2933  
- Résidentiel et commercial  
- Bâtiments neufs et usagés  
- Pose : pierres, briques et blocs  
- Aussi briques et pierres collées  
- Crépis  
- Rénovation, construction  
RBQ 5586-5653-01

## 28. Matelas

### Manufacture de matelas Sélection inc.

5450, rue De Bordeaux, suite 102  
Montréal (QC) H2H 2A8  
Tél. : 514-524-2644  
www.matelasselection.com  
Jusqu'à 50% d'économie sur votre matelas  
Rabais additionnel pour de grandes quantités  
Plus de 70 modèles de matelas (ressorts, ressorts ensachés, mousse, latex, mousse mémoire...)  
Plus de 85 années d'expérience  
Lits de métal, lit ajustables, lit pliants, base de métal, etc.  
Accessoires de protection contre les infestations disponibles  
Le meilleur prix pour une qualité supérieure!

## 29. Nettoyage de conduit d'air

### A 1 Ventilation

G. Lesage  
Bureau: (514) 254-8814  
Cell.: (514) 823-4237  
ventilation-a1@hotmail.com  
- Spécialiste en nettoyage de conduit d'air, inspection robotisée  
- Commercial, résidentiel, industriel  
- Assurance-responsabilité de 2 M \$  
- Plan pour entretien périodique  
- Entretien de conduits de sècheuse  
Gagnant du prix :  
"Choix du consommateur 2010"

## 30. Notaire

### Me Eduardo Dias

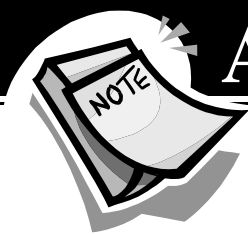
Notaire-Notary-Notario  
4270 St-Laurent, Bur 200, Montréal  
Tél.: (514) 985-2411  
Télec.: (514) 985-2599  
edias@qc.aira.com

## 31. Peintre

### 514-Peintre Inc.

Entrepreneur peintre  
Tél. : 514-PEINTRE (514-734-6873)  
info@514-peintre.com





- Résidentiel, commercial, industriel (intérieur et extérieur)
- Gypse, plâtre, etc...
- RBQ : 8358-7998-01

### Dimension Peintre

Frédéric Caron  
Téléphone : (450) 672-9564  
Cellulaire : (514) 949-8136

Territoires desservis : Rive-Sud, St-Jean-Richelieu et Montréal

- Résidentiel, Commercial, Industriel
- Intérieur, Extérieur
- Deux ans de garantie
- Tirage de joint et réparation de plâtre

### Entretien R J

Cell. : 450-518-0633  
entretienrj@hotmail.com

- Résidentiel, commercial, institutionnel
- Joint et peinture

### Les Peintres J. Bernier

Jacques Bernier, propriétaire  
Tél.: (450) 278-0636  
Télec. : (450) 799-4519

- Résidentiel, commercial
- Joint et peinture
- Pose de vinyle
- Région couverte : Rive-Sud, incluant St-Jean sur Richelieu

### Peinture Daniel Pena Inc

M. Daniel Pena Alvarez, Président  
Tél.: 514-MON-EXPERT  
Autre tél. : 514-910-8323  
peinturedanielpena@hotmail.com  
www.peintureDanielPena.com

Peinture, faux-fini, moulures décoratives, décoration

## 32. Peinture

### Bétonel

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

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

## 33. Planchers (couvre-planchers)

### Tapis du fabricant en gros

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

- Tapis, prélatrs, planchers flottants, bois franc, céramiques
- Installation garantie, service 24 heures
- Estimation gratuite à domicile
- Compagnie établie depuis 1983
- Membre de la FQRS, licence RBQ

## 34. Plomberie et chauffage

### Plomberie Chauffage

#### Normand Inc

Tél. : (514) 488-6577

- Plomberie résidentielle et commerciale
- Chauffage au gaz naturel, vapeur
- Service 24 heures

### Plomberie Chayer

Tél.: (514) 590-6666  
alain.chayer@plomberiechayer.com  
www.plomberiechayer.com

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

## 35. Portes et fenêtres

### A. Roberge Inc

3695 Blv Taschereau,  
Saint-Hubert (Qc) J4T 2G3  
Sans frais : 866-344-3695  
Télec. : (450) 445-2221  
www.roberge1917.com

Contactez Denis Doyon

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

### Aluminium J. Clément Inc.

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

Secteur Rive-Nord

Résidentiel et commercial

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

À votre service depuis plus de 35 ans !

**Escompte 10% aux membres APQ**

### D.V. Aluminium

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

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

## 36. Produits d'hygiène et de salubrité

### Laboratoires Choisy ltée

Siège social  
390, boul. Saint-Laurent Est,  
Louiseville (Qc)

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

## 37. Rénovation

### Construction Ducan

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

- Rénovation, résidentiel, commercial
- Entrepreneur général et spécialisé en charpenterie et menuiserie, démolition
- Finition d'intérieur
- Tout sinistre avec assurance

### Entreprise Colorteck

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

- Résidentiel, condominium, multi locatif
- Service de réparation en tout genre
- Service de rénovation et construction
- 14 ans d'expérience dans les édifices à logements
- Service urgence après sinistre
- RBQ : 8352-3977-50

### Les Entreprises Cam Construction Inc.

Tél. : 450.928.2329  
www.entreprisescam.com

- En affaire depuis plus de 20 ans !
- Entrepreneur général en rénovation
  - Démolition de hangars
  - Enveloppe extérieure de bâtiment
  - Maçonnerie
  - Menuiserie

### Melk

Téléphone : (514) 572-3570  
Courriel : info@melkmarketing.com  
www.melkmarketing.com

- Entrepreneur général : résidentiel, commercial, multi-logements
- Service de rénovation intérieure et extérieure complète
- Spécialités : Balcon, hangars, maçonnerie et structure
- Mise en valeur des immeubles locatifs
- 11 ans d'expérience

### Riofix Inc.

Tél. : (819) 962-5131  
reno@riofix.com  
www.riofix.com

- Entrepreneur en rénovation et entretien
  - Résidentiel et commercial
  - Pose de moulure, plinthe et ogée
  - Pose de tout type de plancher
  - Peinture intérieure
  - Rénovation extérieure (patio, clôture)
  - Réparations après sinistres, assurances
- RBQ 8345-7366-18

### Construction Caloann

Téléphone : (514) 591-0212

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

## 38. Réparation

### Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036  
Télec.: (450) 616-3948

- Réparation et service (résidentiel)
- Plomberie
- Débouchage de drains
- Électricité, menuiserie
- Plâtre, peinture

## 39. Restauration après sinistre

### Services d'urgence Sinistre Yon

Urgence : 514-666-3389  
Sans frais : 1-866-360-0123

- Barricadage, service de plombier, électricien.
- Service de vitrier, serrurier.
- Service de démolition, construction.
- Surveillance, contrôle des odeurs.
- Emballage de contenu

### Sinistre Montréal - GUS

11475, 61e avenue, Montréal  
Urgence 24/7: 514 645-2566  
1 866 243-6911  
Nicolas Madore, Président  
Cellulaire : 514 269-5499  
info@sinistremontreal.qc.ca  
www.sinistremontreal.qc.ca

- Dégât d'eau, feu, suie, fumée, huile, etc.
- Vandalisme, décès (suicide)
- Neutralisation d'odeurs
- Désinfection
- Décontamination de moisissures
- Nettoyage de tapis et de meubles
- Nettoyage au jet de bicarbonate de soude
- Transport et entreposage de mobilier

## 40. Sécurité

### Les Services Techniques ALPC Inc.

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

## 41. Site d'annonces

### Apparto.ca

Frédéric Brault, propriétaire  
Tél.: (418) 838-9982  
Courriel: info@apparto.ca  
www.apparto.ca

- Site gratuit pour afficher vos



appartements à louer

- Dédié exclusivement à la location d'appartements
- Louez rapidement et facilement vos appartements en ligne!
- Visitez le site pour visionner des vidéos de démonstration

### Logements toutMontreal

Charles Quenneville  
Tél.: (514) 678-9501  
logements@toutmontreal.com  
www.toutmontreal.com/logements

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

## 43. Traitement des eaux

### Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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

**ROGER Chayer PLOMBERIE**

SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

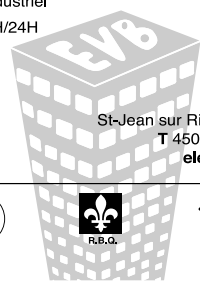
Alain Chayer  
alain.chayer@plomberiechayer.com

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

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

### ÉLECTROVISION BENOIT ENGR.

RBQ : 1736-4845-36



Mario Benoit

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



**COUVERTURES LACHENAIE INC.**

FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

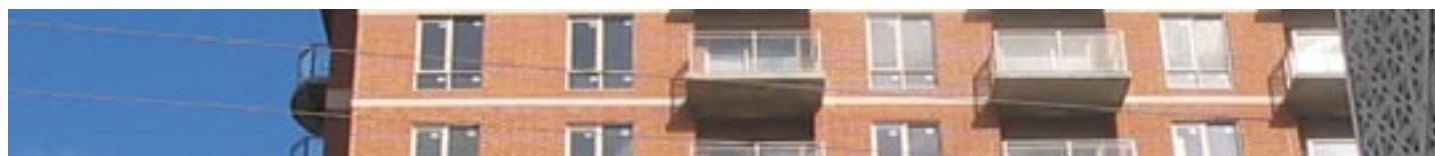
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

**450 966-6166**

info@couvertureslachenaie.com

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

**ESTIMATION GRATUITE!**



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

### Fenêtres Magistral Inc

Patrick Duchesne

Tél.: (450) 433-8733

Sans frais : 1-888-993-8733

pduchesne@magistralpvc.com

www.fenestresmagistral.com

- Vente, fabrication et installation de portes et fenêtres en PVC

**M FENÊTRES MAGISTRAL**

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

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

www.fenestresmagistral.com

RBQ : 8112-2418-55



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

**UNION**  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

**UNION**

Comptoir commercial  
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



ORGANISME ACCRÉDITÉ  
POUR LA LIVRAISON  
DES PROGRAMMES  
DE SUBVENTIONS

LEGAULT  
DUBOIS

EXPERTS-CONSEILS EN BÂTIMENT

l'expertise  
DE L'AVENIR

## CONSULTEZ UN EXPERT, C'EST PAYANT!

### ÉCONOMIES ET SUBVENTIONS\*

Élément amélioré	Estimation des économies annuelles	Subventions applicables	Période de retour sur investissement (année)
Isolation du toit	2 000 \$	2 800 \$	2
Isolation des fondations	825 \$	1 150 \$	5
Amélioration de l'étanchéité à l'air	2 500 \$	3 400 \$	1
Remplacement du système de chauffage central	3 030 \$	3 000 \$	2,6

\* Étude type réalisée sur un immeuble de 15 logements de la région de Montréal. Des conditions d'admissibilité aux programmes de subventions s'appliquent. Les économies et les subventions disponibles peuvent différer en fonction du type de bâtiment, du nombre de logements, de la région, de la source d'énergie principale pour le chauffage et des caractéristiques de construction et d'occupation actuelles du bâtiment.

**ET VOUS, QU'ATTENDEZ-VOUS POUR FAIRE  
UN BILAN ÉNERGÉTIQUE DE VOS BÂTIMENTS ?**

**1 877 286.0550**

ACCRÉDITATIONS ET PRIX EXCELLENCE: RÉNOCLIMAT | ÉCOÉNERGIE | CAA QUÉBEC | NOVOCLIMAT | NRPP |  
COALITION CANADIENNE DE L'ÉNERGIE GÉOTHERMIQUE | PRIX « JEUNE ENTREPRENEUR » DE LA CCIRS

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

*Suite de la page 3*

*La punaise des lits - À quoi ressemble-t-elle?*

Il faut parfois se débarrasser du lit. Des trous ou des traces d'usure dans le tissu peuvent permettre aux punaises de pondre des oeufs à des endroits difficiles d'accès et il existe des restrictions concernant le traitement des lits avec des insecticides.

#### Traitement des autres articles

Examiner attentivement toutes les tables de chevet, les plinthes, les commodes, les têtes de lit (particulièrement celles qui sont rembourrées), les prises électriques, les objets rangés près ou sous un lit, les tapis, les cadres, les plaques d'interrupteur, l'intérieur des réveils, des téléphones, des téléviseurs et des avertisseurs de fumée, bref tout ce qui est dans la pièce au moment où l'on observe une infestation. Les chaises et les sofas rembourrés peuvent aussi héberger des punaises des lits; on doit donc y passer l'aspirateur avec soin et laver toutes les composantes possibles (coussins, housses, volants, etc.)

Les petits objets qui ne peuvent être lavés peuvent parfois être traités au moyen de la chaleur (températures supérieures à 50 °C) ou par congélation. On peut emballer certains articles dans du film de plastique et les placer à l'extérieur lors d'une journée chaude et ensoleillée ou en hiver, lorsque la température est inférieure au point de congélation. Cependant, il faut que les punaises soient exposées à de froides températures durant une période prolongée (par exemple 4 jours à 0 °C) pour s'assurer de les tuer.

#### Prévention

Les infestations de punaises des lits peuvent être très difficiles à traiter et de multiples traitements pourraient s'avérer nécessaires. Toujours suivre le mode d'emploi sur l'étiquette d'un pesticide afin de minimiser l'exposition et de maximiser l'efficacité du produit.

Surveiller la situation entre deux applications de pesticides afin de lutter contre l'infestation existante et prévenir une infestation future. On doit bien envelopper les matelas afin de prévenir les infestations de punaises des lits. On peut les emballer dans des couvre-matelas à fermeture à glissière fabriqués par des fabricants de produits pour les personnes allergiques. Installer du ruban à conduits (duct tape) sur la fermeture à glissière. On peut également utiliser un film de plastique pour emballer et sceller les matelas. Il faut être très prudent lorsqu'on rapporte à la maison des meubles, de la literie, des matelas ou des lits usagés. On doit les inspecter et les nettoyer avant de les rentrer dans la maison. En voyage, inspecter le matelas et la tête du lit dans la chambre d'hôtel, ne jamais y apporter un oreiller de la maison et ne pas poser les bagages sur le lit.

**L'Association des propriétaires du Québec (APQ) annonce une journée « lignes ouvertes » et lance un guide pratique gratuit pour les propriétaires et les déménagements du 1<sup>er</sup> juillet.**

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) annonce une journée 'lignes ouvertes' et lance un guide pratique gratuit pour les propriétaires et les déménagements du 1<sup>er</sup> juillet.

Dans le but de venir en aide aux propriétaires d'immeubles locatifs, la plus importante association de propriétaires du Québec (APQ) lance un guide disponible gratuitement sur son site internet [www.apq.org](http://www.apq.org) et annonce qu'elle répondra gratuitement aux appels de tous les propriétaires du Québec au 1-888-382-9670.

L'APQ vise à faciliter, par une meilleure compréhension de leurs droits et obligations, un départ harmonieux des relations qui débiteront dans plusieurs cas entre les propriétaires et les locataires en ce 1<sup>er</sup> juillet.

---

**L'Association des propriétaires du Québec (APQ) est heureuse d'avoir soutenu les propriétaires d'immeubles grâce à sa ligne ouverte.**

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) est heureuse d'avoir soutenu les propriétaires d'immeubles de logements locatifs en cette journée du 1<sup>er</sup> juillet 2010. Pour cette première au Québec, les membres et non-membres ont su profiter en grand nombre des conseils juridiques d'avocats professionnels et spécialisés dans le domaine des relations locataires-propriétaires.

«La ligne ouverte est un franc-succès. Nous avons répondu à des centaines d'appels tout au long de la journée sans compter le guide mis à la disposition des propriétaires sur notre site [www.apq.org](http://www.apq.org).» selon Martin Messier, président.

Au vu des conclusions de cette journée, l'APQ tient à réagir aux causes des appels reçus. En effet, il apparaît que les principaux problèmes rencontrés par les propriétaires le 1<sup>er</sup> juillet, ou tout autre jour de fin de bail, sont :

- 1) Les dommages causés au logement
- 2) Les locataires qui devaient quitter le logement et qui refusent de le faire alors que les nouveaux locataires arrivent
- 3) Le non-paiement du loyer le 1<sup>er</sup> juillet

«De ces résultats, il semble évident que les revendications à venir doivent être orientées vers une solution à ces problèmes. Notre mission à l'APQ est non seulement de soutenir nos membres par nos services, conseils, rabais, ..., mais également de revendiquer les problèmes récurrents, les véritables difficultés que vivent au quotidien les propriétaires d'immeubles. Et ce, que ce soit un petit propriétaire de plex ou un gestionnaire d'immeubles» d'ajouter M. Messier.

Une des solutions serait notamment la possibilité aux propriétaires d'exiger un dépôt de garantie afin de responsabiliser le locataire à ses obligations de laisser leur logement en bon état.

Toujours dans l'objectif d'offrir de l'information, L'APQ va laisser en permanence sur son site le guide pratique gratuit pour les déménagements car même si la période la plus intense pour les déménagements est au 1<sup>er</sup> juillet, de nombreux locataires déménagent tout au cours de l'année.

Fondée en 1984, l'Association de propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs tout en étant présente dans toutes les régions du Québec.



## Guide pratique pour les propriétaires d'immeubles pour les déménagements

Face aux locataires qui endommagent leurs logements à leur départ, nous vous fournissons ici un guide afin de prévenir de mauvaises surprises.

À ce titre, le propriétaire doit être présent à toutes les phases du processus de changement de locataire lors du fameux 1<sup>er</sup> juillet, tant pour le départ de l'ancien qu'à l'arrivée du nouveau locataire.

Aussi, si le locataire décide de ne pas quitter son logement malgré son obligation de le faire, vous disposez de moyens pour l'obliger à le faire. En effet, sachez que les propriétaires disposent d'un recours à la Régie du logement pour l'éviction d'un occupant sans droit afin d'obtenir un jugement qui permettra à un huissier d'évincer le locataire. Le délai pour une date d'audience est d'environ une semaine. Vous ne pouvez pas faire l'éviction vous-même.

Le locataire fautif sera responsable des conséquences de son comportement : Hébergement du nouveau locataire, entreposage etc...

Si le propriétaire constate qu'il y a des dommages au logement lors du départ du locataire, il doit suivre les étapes suivantes :

- 1) Être présent sur les lieux avec un témoin;
- 2) Faire un constat écrit de l'appartement endommagé avec photos
- 3) S'il reste certains effets du locataire, NE PAS LES JETER. Prendre des photos des objets, en dresser la liste et les entreposer;
- 4) Faire évaluer les travaux à faire par un entrepreneur membre de la Régie du bâtiment du Québec;
- 5) Faire réparer l'appartement et relouer le plus rapidement possible;
- 6) Mettre en demeure l'ancien locataire de payer les dommages causés, les loyers perdus si c'est le cas, et tous les autres frais reliés aux dommages. Lui donner un délai de 3 mois pour venir chercher ses effets personnels que vous aurez entreposés dans un endroit sûr. Après l'expiration des 3 mois, vous pourrez disposer des effets, pas avant.
- 7) Vous pouvez utiliser les services d'un dépisteur pour trouver la nouvelle adresse de ce locataire et lui réclamer ces coûts.

Pour l'arrivée du nouveau locataire :

- 1) Faire un constat des lieux écrit et avec photo si possible.
- 2) À défaut d'écrit et/ou de photo, un témoin sera utile.

Ceci n'est qu'un résumé très sommaire et l'Association des propriétaires du Québec (APQ) sera en mesure de vous donner tous les outils. Les intervenants pourront vous donner tous les conseils utiles et nécessaires pour faire de votre 1<sup>er</sup> juillet un succès!



Seule et unique entreprise de recyclage de gypse au Québec

Nous désirons vous informer qu'un service de cueillette personnalisé à prix compétitif est maintenant disponible.

Contactez-nous pour plus d'informations

450.992.0628

[service@recyclegypse.com](mailto:service@recyclegypse.com)

**Région de  
l'Outaouais**

**Rénovation**

**Système Paul Davis**

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

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

**Portes et  
fenêtres**

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

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

Contactez Denis Doyon  
[www.roberge1917.com](http://www.roberge1917.com)  
- **Manufacturier de portes et  
fenêtres depuis 1917**



Association des  
propriétaires du Québec



Devenez membre de la plus importante  
association de propriétaires du Québec.

L'APQ défend les droits des propriétaires du Québec depuis 1984

Montréal: **514 382.9670**

Québec: **418 990.5121**

Outaouais: **819 771.5224**

Repentigny: **450 581.8999**

Sans frais: **1 888 382.9670**

[info@apq.org](mailto:info@apq.org) [www.apq.org](http://www.apq.org)

La **FORCE**  
du **REGROUPEMENT**  
c'est **payant!**

**BÉTONEL**<sup>MD</sup>  
Le vrai magasin de peinture

# Offre spéciale

# 35%

de rabais sur toutes nos peintures  
de première qualité

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

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

Ref. #761447

1 888 Bétonel

[www.betonel.com](http://www.betonel.com)