

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

LA CHICANE DE CLÔTURE ENFIN ÉLUCIDÉE

Me Jean-Olivier Reed

La clôture pourrie de votre cour commence à susciter des discussions avec votre voisin.... Il faut la remplacer mais par quoi? En bois, en acier galvanisé, blanche, noire ou brune, ou même en cèdre. La plupart du temps, le choix ne fait pas l'unanimité entre vous et votre voisin. Dans ce cas, un compromis est nécessaire pour éviter un conflit. Nous ne le dirons jamais assez souvent, s'il y a entente, faites-le par écrit.

En cas de conflit, le Code civil encadre certaines parties du problème aux articles 1002 et suivants. Certains choix s'offrent à vous. En effet, vous pouvez décider d'en installer une à votre goût sur votre terrain et à vos frais (Article 1002 Code civil), ainsi le voisin n'aurait rien à dire sauf quant à la réglementation municipale sur le sujet ou sur la hauteur de celle-ci. Assurez vous d'avoir les permis requis auprès de la ville pour effectuer une telle construction.

Le Code civil prévoit une autre option soit l'installation d'une clôture sur la ligne mitoyenne des deux terrains. Dans ce cas spécifique, la loi prévoit que les deux voisins devraient payer chacun la moitié du coût de la clôture.

Si vous voulez installer une clôture sur la ligne mitoyenne sans l'accord de votre voisin, vous devrez demander au préalable l'autorisation de la Cour pour faire installer une clôture d'un certain modèle et forcer le voisin à vous payer la moitié des coûts. Ainsi vous ne pourrez pas installer, sans l'autorisation au préalable de la Cour ou du propriétaire la clôture sur la ligne mitoyenne et réclamer en plus le prix à votre voisin, même en lui envoyant une mise en demeure.

Suite à la page 16

HABITER EN COPROPRIÉTÉ toujours aussi populaire

Me Kevin J Lebeau



Dans son ensemble, le marché de l'immobilier résidentiel dans la province démontre un sain niveau d'activité et le secteur de la copropriété contribue sensiblement à ce surplus d'activité.

La Chambre Immobilière du Grand Montréal (CIGM), indique que les données du système MLS permettent de voir que le nombre de transactions conclues dans la région métropolitaine en juillet 2011 avait augmenté de 6% par rapport à l'année dernière. Selon la Chambre, le dynamisme de la copropriété joue pour beaucoup dans ces chiffres grâce à une hausse de 19% le mois dernier. Son analyse des raisons justifiant cette hausse démontre que les ventes de copropriétés représentent 77% des parts de marché de la province pour cette catégorie, et que la médiane se situe maintenant à 232.000\$ pour les copropriétés, soit une hausse de 5% en un an.

Il est important pour les personnes qui envisagent d'acquérir une demeure en copropriété de bien comprendre la nature de ce mode de propriété. Le copropriétaire doit comprendre qu'il détient un titre de propriété sur une demeure privée, mais dans un environnement collectif avec d'autres propriétaires du même ordre. Nous parlons souvent du fait qu'un copropriétaire jouit de son bien et bénéficie d'un droit de propriété dans un contexte collectif. Ce contexte est régi par la déclaration de copropriété visant l'immeuble et par le Code civil du Québec, les deux qui ont pour effet de créer des droits et des obligations légales pour les copropriétaires et pour le syndicat des copropriétaires, personne morale créée par la publication de la déclaration de copropriété visant l'immeuble.

Suite à la page 3

Le projet de loi 22

Me Martin A. Messier

Le 03 juin 2011, Mme Marguerite Blais, Ministre en charge des aînés a présenté devant l'Assemblée Nationale le projet de loi numéro 22, «Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement». Dans un contexte général, cette Loi consacre la jurisprudence en semblable matière en prohibant la double perception du loyer.

Ainsi, les locataires à qui on attribue un logement à loyer modique, ceux qui en raison d'une décision du Tribunal sont relogés dans un logement équivalent à leurs besoins, les locataires ne pouvant plus s'occuper de leur logement en raison d'un handicap, ceux qui étant des personnes âgées sont admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement,

les locataires décédés sans la présence d'une autre personne dans le logement lors du décès ou encore ceux dont la sécurité est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'une agression à caractère sexuel pourront prétendre à une résiliation de leur bail et ne plus payer de loyer si d'un commun accord avec le locateur le logement est libéré et reloué pendant le délai de résiliation.

Suite à la page 4



LES QUESTIONS DE BAILLUS



ENQUÊTE DE PRÉ-LOCATION



DEMANDE DE FIXATION DE LOYER



INTERVENTION D'UNE RÉGISSEURE



GRILLE DE COURS DE FORMATION



LES QUESTIONS DE BAILLUS

JEU-QUESTIONNAIRE: LES RUDIMENTS DE LA REPRISE DE LOGEMENT

VRAI OU FAUX

1. Comme je suis le propriétaire, si j'avise le locataire que je reprends le logement pour moi-même, celui-ci n'a pas d'autre choix que de quitter sans compensation.
2. Je peux reprendre un logement pour mon frère.
3. Il y a des situations particulières qui permettent l'octroi de compensations au locataire allant jusqu'à huit mille dollars (8,000.00\$).
4. Si le locataire ne répond pas, cela sous entend qu'il accepte de quitter à la fin de son bail.
5. Il n'y a aucune procédure à faire si je veux relouer mon logement 8 mois après l'avoir repris.
6. Si je veux relouer le logement après y avoir habité, je dois absolument l'offrir en premier à l'ancien locataire.
7. Lors d'une audition à la Régie du logement, le régisseur peut refuser la reprise du logement s'il ne me croit pas.
8. Lors d'une audition à la Régie du logement pour reprendre un logement pour ma fille, celle-ci doit impérative-

ment se présenter devant le régisseur pour témoigner.

9. Si le régisseur accepte ma demande de reprise mais m'ordonne de payer au locataire la somme de deux mille dollars (2,000.00\$) pour son déménagement, le locataire pourrait saisir mon salaire ou mon compte de banque si je ne paye pas cette somme.

10. Le locataire peut me poursuivre en dommages si je ne reprends pas le logement tel que demandé.

Réponse de Me Reed:

1. Faux, le locataire a le droit de refuser même si la reprise est pour le propriétaire. Le propriétaire devra demander l'autorisation auprès de la Régie du logement et le locataire aura droit à une compensation pour son déménagement.
2. Faux, la reprise est permise uniquement pour le propriétaire lui-même et sa conjointe s'ils sont copropriétaires, les parents et les enfants du ou des propriétaires. C'est tout.
3. Vrai, dans certains cas spécifiques où les locataires sont des personnes âgées qui demeurent dans ce logement

depuis un grand nombre d'années, des personnes à mobilité réduite, ou handicapées ou la combinaison de ces critères. L'enracinement et la difficulté de mobilité sont des critères déterminants.

4. Faux, si le locataire ne répond pas, il est présumé avoir refusé la reprise du logement. À la fin du délai octroyé au locataire pour répondre, vous aurez vous-même un mois pour ouvrir un dossier à la Régie pour demander la reprise du logement.

5. Faux, l'article 1970 du Code civil du Québec commande de demander à la Régie du logement l'autorisation de relouer le logement. À ce moment, la Régie du logement fixe le nouveau loyer.

6. Faux, la loi ne prévoit pas cette éventualité.

7. Vrai, vous ne devez pas présupposer que la reprise va vous être accordée parce que vous êtes propriétaire. Vous devez fournir un témoignage crédible et expliquer votre projet afin de démontrer le sérieux de votre démarche, de ce fait, vous devez prouver que vous entendez réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis

et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

8. Vrai, la personne qui reprend le logement doit absolument témoigner. L'absence de la fille du propriétaire sera fatale pour le dossier.

9. Vrai, les jugements de la Régie du logement ont la même valeur qu'un jugement de la Cour du Québec ou de la Cour Supérieure. Ces jugements peuvent être exécutés contre vous avec les mêmes moyens que les Tribunaux supérieures: saisie de salaire, saisie bancaire, saisie mobilière ou même hypothèque légale contre votre immeuble. Ainsi le jugement octroyant une indemnité au locataire dans le cadre d'une reprise de logement est un jugement contre vous en faveur du locataire concernant la partie compensation. Ne négligez pas cette partie du jugement.

10. Il est interdit d'utiliser la reprise de logement dans le but d'évincer le locataire plus rapidement que les recours usuels et ensuite le relouer à quelqu'un d'autre. La loi sanctionne cette pratique par l'octroi de dommages. ☑

LEASE QUIZ QUESTION & ANSWER GAME:

THE RUDIMENTS OF REPOSSESSING A DWELLING



En affaires depuis 1979
Baignoire

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux



TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE

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



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

TRUE OR FALSE?

1. As the landlord, if I notify the tenant that I will repossess the dwelling for myself, the tenant has no other choice and must leave without compensation.
2. I can repossess a dwelling to house my brother.
3. Certain situations call for the granting of compensation to the tenant, which may be as much as eight thousand dollars (8,000.00\$).
4. If the tenant does not respond, that means that he agrees to leave at the end of his lease.
5. There is no procedure to follow if I want to re-let the dwelling 8 months after having repossessed it.
6. If I want to re-let the dwelling after having lived in it, I'm obligated to offer it first to the former tenant.
7. During a hearing at the Rental

Board, the adjudicator can deny the repossession of a dwelling if he/she does not believe my testimony.

8. During a hearing at the Rental Board to repossess a dwelling to house my daughter, she must be present and testify before the adjudicator

9. If the adjudicator grants my request for repossession, but orders me to pay the tenant the sum of two thousand dollars (2,000.00\$) for his moving expenses, the tenant could seize my wages or my bank account if I do not pay this amount.

10. The tenant can sue me for damages if I do not repossess the dwelling as requested.

Me Reed's answers

page 17

Pour tous vos besoins
en extermination

 Le groupe
Tremblay & Lemieux
Gestion parasitaire éco-environnementale

Des punaises de lit?

Éliminez-les avec la chaleur

- Scientifiquement prouvé
- 100% garanti

www.tremblaylemieux.com

514.914.4979





Me Lebeau

Suite de la page couverture.

HABITER EN COPROPRIÉTÉ toujours aussi populaire

Il est essentiel pour les copropriétaires de porter une attention particulière au document de la déclaration de copropriété car il s'agit du point de départ de la compréhension du copropriétaire des droits et règles particulières applicables à l'immeuble dans lequel il détient un droit de propriété qui est à la fois individuel et collectif.

Par exemple, la déclaration peut contenir des dispositions qui viennent réglementer le droit d'un copropriétaire de modifier sa partie privative. De telles dispositions peuvent obliger le copropriétaire à fournir au syndicat les plans et devis de travaux proposés avant le début des travaux pour étude par le conseil et approbation éventuelle s'il n'y pas de risque à ce que les travaux endommagent les autres parties privatives, ou encore qu'aucune modification

des parties communes n'est requise. Il est aussi possible qu'il soit précisé dans la déclaration que le copropriétaire qui propose de faire des travaux pour changer les revêtements de plancher doit utiliser un certain type de matériel afin de ne pas porter atteinte au niveau d'insonorisation existant de l'immeuble.

La déclaration de copropriété précisera également que le copropriétaire détient un droit de propriété indivis dans les parties communes avec les autres copropriétaires. Ce droit est dit «indivis» car aucun copropriétaire ne peut prétendre à un droit de propriété sur une portion identifiable des parties communes. Ce droit prend la forme d'une quote-part dont la valeur est fixée par la déclaration de copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires pris individuellement peuvent avoir un droit d'usage sur un élément de l'immeuble situé dans les parties communes, par exemple le balcon attenant à une partie privative. Encore là, la déclaration précisera l'objet du droit d'usage et établira les règles entourant l'exercice de ce droit, et surtout le fait que l'attribution de ce droit d'usage ne s'étend pas au droit de modifier cet élément de l'immeuble, lequel demeure à la base une partie commune de l'immeuble dont la modification par les copropriétaires eux-mêmes est interdite.

Il est important pour les copropriétaires de bien comprendre leurs obligations financières envers le syndicat, et donc envers la collectivité des copro-

priétaires. Les dispositions de la déclaration de copropriété reprendront celles du Code civil du Québec qui précisent que chaque copropriétaire doit contribuer aux charges communes de la copropriété en fonction de sa quote-part des charges, laquelle correspond à la valeur relative de sa fraction. Cette valeur est exprimée en terme de pourcentage.

Il arrive parfois qu'un copropriétaire néglige ou refuse de payer sa contribution aux charges, et ce au motif qu'il ne reçoit pas «les services» du conseil d'administration, ou du gestionnaire de l'immeuble le cas échéant. Dans ces circonstances, le copropriétaire fait fausse route. En effet, le syndicat n'est pas un fournisseur de biens ou services, mais plutôt une personne morale dont les missions sont 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.

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

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

450 966-6166

info@couvertureslacheaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!

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.

Estimation Gratuite

514-644-1582

www.alpc.ca

Les spécialistes de la sécurité sans compromis!

Plus de 30 ans d'expérience

Commercial - Industriel - Résidentiel

Membre canasa RBQ 8268-7427-21

Le syndicat n'a pas de revenus au sens usuel, mais uniquement des dépenses auxquelles tous les copropriétaires doivent contribuer en raison de leur titre de propriété.

Prenez le temps de lire et de bien comprendre la déclaration de copropriété de votre immeuble car elle est la pierre d'assise de la structure administrative et juridique de l'immeuble dans lequel vous vivez. Certaines notions et nuances au niveau de son contenu vous seront moins accessibles, mais nous serons là pour vous aider et vous conseiller. ☑

CONDOMINIUM LIVING still a popular choice

While the residential real-estate market in the Province shows a healthy level of activity, the divided co-ownership is contributing substantially to it.

The Greater Montreal Real Estate Board - La Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM), indicates that data from the MLS system, shows that the number of transactions concluded in the metropolitan area in July 2011 increased by 6% compared to last year. According to the Board, the dynamism of the co-ownership sectors accounts for much of this growth thanks to a rise of 19% last month. Its analysis of the reasons for this rise indicates that sales of condominiums account for 77% of all real estate transactions, and that the median price for a condominium unit is now \$232,000 for co-ownerships, which represents a rise of 5% in one year.

We are delighted by this growth in the popularity of co-ownership in the Province and the fact that many many first time home buyers are choosing this type of dwelling. This type is attractive to people and the families who

wish to become homeowners without having to personally take care of the property maintenance and the expenditures that come with owning a single-family home, and the various expenses that an owner must take care of, such as the cost of property insurance.

On the other hand, it's important for those who plan to purchase a condominium to have a good understanding of what ownership of this type of dwelling entails. The co-owner must understand that they are indeed the owner of their private, but in a collective environment with other owners who have the same rights. We often say that a co-owner enjoys has the free enjoyment of his property and benefits from a right of ownership in a collective context. This context is governed by the declaration of co-ownership specific to the building, as well as by the Civil Code of Quebec, both of which create rights and legal obligations for the co-owners individually, and for the syndicate of the co-owners which is a legal entity created by the declaration of co-ownership

published in the Land Registry.

It is essential for the co-owner to pay close attention to the declaration of co-ownership because it is the starting point for the co-owner to understand the rights and particular rules applicable to the building of which he owns a divided share which are both individual and collective.

For example, the declaration can contain provisions governing the right of a co-owner to modify his private portion. Such provisions can oblige the co-owner to provide the syndicate with a copy of the plans and specifications for work they wish to do before work begins. The Board may have the right and the obligation to study the plans, and they are usually obliged to approve them if there is no danger that the works would damage the other private portions, or when no modification of the common portions is required. The declaration may specify that the co-owner who proposes to carry out work to change the floor coverings (carpet, hardwood floor, engineered flooring or

tile) must use a certain type of material in order not to diminish the existing level of sound-proofing of the building.

The declaration of co-ownership will also specify that the co-owner holds a right of «undivided ownership» in the common portions with the other co-owners. This right is known as "undivided" because no co-owner can claim a right of ownership on an identifiable part of the common portions. This right takes the form of a percentage share whose value is specified in the declaration of co-ownership.

One or more individual co-owners can have a right of use of a part of the building located in the common areas, for example the balcony which adjoins their private portion. The declaration will specify the object of the right of use and will spell out the rules governing the exercise of this right, and especially the fact that the granting of this right of use doesn't extend to the right to modify this element of the building.

Continued page 19



Martin A. Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

de maintenir un équilibre entre les obligations des locataires et les droits des locataires ou de leurs représentants. Selon les mesures proposées, les locataires auraient un délai raisonnable pour relouer leur logement. Les locataires ou leurs représentants, pour leur part, ne seraient plus tenus au paiement du

loyer à compter du moment où le logement serait reloué ou si une entente survient entre eux et le locateur».

Bien honnêtement ce projet ne changera pas les habitudes de gestion de la majorité des propriétaires puisque les décisions rendues par la Régie du logement étaient claires à ce sujet et

prohibaient déjà la double perception. Autrement dit, si le logement est reloué avant la fin du délai de trois mois, seul le nouvel occupant paiera le loyer.

Toujours soucieux de sa mission de rendre service aux propriétaires et de défendre leurs intérêts, l'APQ sera bien au rendez-vous des consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi numéro 22 et présentera à cet effet un mémoire devant les membres de la commission parlementaire. ☑

Suite de la page couverture
Le projet de loi 22

Il s'en suit de ce fait une modification des articles 1939, 1974, et 1974.1 du Code civil du Québec.

Si le but premier de ce projet vise à porter une attention particulière à des catégories assez fragiles de notre population, il a en outre le mérite d'apporter un autre degré de précision dans les relations souvent tendues qu'entretiennent les locataires et les locateurs et de redéfinir encore une fois le cadre légal des baux de location. Aussi selon Mme Blais. «ce projet de loi permettrait



Bill 22

On June 3, 2011, Mrs. Marguerite Blais, Minister of seniors affairs introduced Bill 22 in the national Assembly, "An Act to amend the Civil Code as regards the resiliation of a dwelling lease in certain cases."

In a general context, this Act follows existing case law in similar matters by prohibiting the double collection of the rent.

Thus, the tenant who obtains low-rent housing, or those those who by a Court decision are relocated in a dwelling according to their needs, tenants who can no longer maintain their dwelling because of a handicap, those who are elderly and who are admitted permanently into a long-term care facility or, tenants who die when no other person lives with them, or those whose safety is threatened because of domestic violence or sexual abuse or assault

will be able to request the cancellation of their lease and cease to pay rent, whether by mutual agreement with the landlord of the dwelling is released, otr if it is re-let during the termination period.

From this, articles 1939, 1974, and 1974.1 of the Civil code of Quebec will be amended.

If the first goal of this project aims is to protect vulnerable elements of our population, it has it will also have the effect of smoothing out the tense relationship between tenants and landlords, and will once again redefine the legal framework of the renting leases. Also according to Mrs. Blais: "This bill will make it possible to maintain a balance between the obligations of the landlords and the rights of the tenants or their representatives. According to the measures suggested, the landlords would have a reasonable time to re-let

their housing. The tenants or their representatives, for their part, will not be held responsible to pay the rent from the moment when the dwelling is re-let, or if an agreement is made between them and the landlord".

In all honestly, this project will not change the management practices of the majority of the landlords since the decisions rendered by the Rental Board were clear on this subject and already prohibited double collection of the rent. In other words, if the dwelling is re-let before the end of the three-month deadline, only the new occupant will pay the rent.

Always concerned by its mission to serve and defend the interests of landlords, the APQ will be present at the special consultations and public hearings on Bill 22 and will, to this end, present a report before the Members of the Parliamentary Commission. ☑

Volume 27, numéro 10
Octobre 2011

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Payette & Simms

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

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

Dépôt légal

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Svetlana Ermakova

Surintendant:

Jean Côté

Photographe:

François Lemay

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Pierre Maurais

LA référence en saine gestion immobilière

Service de gestion sur mesure

Surveillance d'immeuble lors de vos vacances!

Service 24h/24h et bien plus!

514.766.3491 **www.gival.ca** **info@gival.ca**

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

OYAGES
LES AILES D'OR INC.

102, boulevard Sainte-Foy ailesdor@qc.aira.com
Longueuil (Québec) J4J 1W6 www.voyagesailesdor.com

LE PROPRIÉTAIRE
8350, St-Laurent,
Montréal (Qc) 2P2M3
Tél.: (514) 394-7848
Fax: (514) 382-9676
www.apq.org

ENQUÊTE DE PRÉ-LOCATION ARTICLE II

L'IMPORTANCE D'UNE ENQUÊTE COMPLÈTE

François Lemay

Vous êtes rendu à l'étape des visites. Comme nous l'avons déjà mentionné précédemment, ne vous fiez pas qu'à l'apparence des gens. Il est fortement recommandé de faire une bonne étude de chaque individu qui veut louer votre logement.

C'est ici qu'entre en ligne de compte toute l'importance de faire une enquête complète. Certaines personnes se contentent de la simple fiche de crédit. Elle vous donnera certes, une image de la solvabilité du proposant locataire mais ce sera tout. Il est très important d'aller un peu plus loin, de faire des vérifications auprès de son propriétaire actuel, son employeur, etc... Une bonne enquête complète peut aussi vous éviter des recours à la Régie du logement.

Une bonne enquête complète se compose des points suivants:

- Authentification du propriétaire actuel
- Vérification de l'emploi actuel
- Vérification auprès du propriétaire actuel
- Vérification bancaire
- Vérification auprès de la Régie du logement
- Vérification de dossier civil et criminel
- Informations sur les opérations à crédit

Afin de bien comprendre chacun de ces points, prenons-les un par un afin de bien les analyser.

Authentification du propriétaire actuel. Lorsque vous faites remplir un formulaire à des fins d'enquêtes, il est important de vous assurer que le proposant locataire a bien rempli la section «Propriétaire Actuel». L'authentification du propriétaire actuel vous permettra de bien voir s'il s'agit de la même personne inscrite et par le même fait de veiller à ce que le proposant locataire ne vous mente pas.

Évidemment, cette section ne s'applique pas dans le cas où le proposant locataire vit chez ses parents. Il se peut aussi que ce dernier n'ait jamais eu d'expérience de location et dans ce cas méfiez-vous car cela pourrait cacher quelque chose.

Vérification de l'emploi actuel. Ces informations vous permettront de bien valider le salaire, le type d'emploi, et l'employeur mentionné, ceci pour bien définir qu'il est bel et bien un salarié de l'endroit indiqué. En effet, il se trouve que nous avons déjà vu des cas où l'employeur ne connaissait même pas l'individu en question.

Vérification auprès du propriétaire actuel. Cette vérification a pour but de connaître les habitudes de paiement et le comportement de votre futur locataire. Les questions posées sont: depuis combien de temps habite-t-il votre logement, quel est le montant du loyer, paie-t-il toujours le premier du mois, si non, quand avez-vous déjà envoyé une mise en demeure à votre locataire, vous ou le locataire avez-vous déjà introduit une demande à la Régie du logement, si oui pourquoi, étiez-vous au courant que le locataire quitte son logement, était-il un bon locataire et était-il propre?

Il se peut toutefois que le proposant locataire n'ait pas de propriétaire actuel. Par exemple, si ce dernier vit chez de la parenté ou est le propriétaire actuel dans les cas de cautionnement de bail. Dès lors cette vérification ne s'applique pas.

Vérification bancaire. La vérification bancaire sert à obtenir les informations du compte courant (ou compte chèque ou compte épargne) du proposant locataire. On y retrouve alors la date d'ouverture du compte, le solde du compte qui apparaît généralement (en terme d'exemple; 3 figures moyennes) et le nombre de chèques retournés (NSF).

Pour mieux comprendre l'exemple de "3 figures moyennes, voici une petite grille d'explication.

- 1 figure basse = de 1 à 3\$
- 1 figure moyenne = de 4 à 6\$
- 1 figure haute = de 7 à 9\$

- 2 figures basses = de 10 à 29\$
- 2 figures moyennes = de 30 à 59\$
- 2 figures hautes = de 60 à 99\$

- 3 figures basses = 100 à 299\$
- 3 figures moyennes = 300 à 599\$
- 3 figures hautes = 600 à 999\$

- 4 figures basses = 1000 à 2999\$
- 4 figures moyennes = 3000 à 5999\$
- 4 figures hautes = 6000 à 9999\$

- 5 figures basses = 10000 à 29999\$
- 5 figures moyennes = 30000 à 59999\$
- 5 figures hautes = 60000 à 99999\$

Ainsi de suite.

Sachez que pour cette vérification nous faisons tout ce qui est possible pour obtenir ces informations bancaires lorsque désirées.

Par contre, certaines institutions

bancaires sont plus lentes à répondre ce qui entraîne des délais supplémentaires.

Informations sur les opérations à crédit. Ici vous retrouverez le résumé de dossier de solvabilité du proposant locataire, à savoir si le sujet paie tous ses comptes de crédit à temps ou s'il a eu des retards de paiement. Vous verrez aussi l'utilisation de son crédit et la limite potentielle. Exemple, le candidat pourrait avoir 1 retard de paiement d'une durée de 30 à 60 jours, avec actuellement un crédit utilisé à hauteur de 10000\$ sur un crédit potentiel de 20000\$.

Nous pouvons voir aussi sur ce résumé si votre sujet est en faillite et pour combien, s'il a un ou des recouvrement(s) contre lui, avec comme indications si ces derniers sont réglés ou non.

Vérification auprès de la Régie du logement. Cette vérification vous

permettra de voir si le nom de votre locataire a déjà été mentionné à titre de défendeur dans un jugement de la Régie du logement pour non paiement de loyer. Naturellement, il faut user de prudence avec cette information et vous assurer qu'il s'agit bien de votre candidat et non d'un homonyme.

Dans certains cas, il se pourrait que votre proposant locataire vous mentionne qu'il n'a jamais eu d'expérience de location ou qu'il n'a jamais eu de bail à son nom.

Attention! Méfiez-vous, il pourrait essayer ici de vous cacher certains détails de son passé locatif.

Vérification de dossier civil et criminel. Cette dernière vous permettra de voir si l'individu a eu des démêlés face à la justice pour diverses raisons. Par exemple, cas de possession de drogue, voie de fait, pour ne nommer que ceux-là.

Suite à la page 17



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- 4320, Route 132
Ste-Catherine (Québec)
J5C 1V9
- 147, boul. de la Seigneurie
Blainville (Québec)
J7C 4N3
- 226, 25^e avenue
St-Eustache (Québec)
J7P 4Z8

- 215, rue Brébeuf
Beloeil (Québec)
J3G 4V8
- 901, rue Principale
St-Amable (Québec)
J0L 1N0
- 16 775, Saint-Louis
St-Hyacinthe (Québec)
J2T 3G4

- 9275, boul. Langelier
Montréal (Québec)
H1P 2Z9
- 355, boul. Sir W. Laurier
St-Basile-Le-Grand (Québec)
J3N 1M9

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

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



Me Kostopoulos

LA FIXATION DE LOYER: LE CAS D'UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION

SETTING THE RENT IN A HOUSING COOPERATIVE

Le loyer d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres ne peut faire l'objet d'une demande de fixation de loyer.

Dans l'arrêt *Coopérative Village Coverdale c. Nida Sanon*¹, la locatrice a produit une demande de fixation de loyer en vertu de l'article 1947 du Code civil du Québec et de remboursement des frais. Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2008 au 30 juin 2009, pour un loyer mensuel de 609,00 \$.

La Régie du logement, lorsque saisie d'une demande en vertu de l'article 1947 du Code civil du Québec, doit ajuster le loyer selon les critères prévus au Règlement sur les critères de fixation de loyer (c. R-8.1, r.1.01).

Selon ce règlement, le loyer est déterminé selon la méthode de fixation du loyer qui prévoit un ajustement, calculé à partir du loyer payé au terme du bail, en tenant compte de la part attribuable du logement et en fonction de certaines dépenses précises encourues par la locatrice durant l'année de référence, notamment la variation entre les taxes municipales, la variation des taxes scolaires et des assurances, les frais d'énergie, les frais d'entretien ainsi que les dépenses pour les réparations majeures. En certains cas d'exception et sur preuve prépondérante de l'un des cas d'ouverture y donnant droit et de conclusion que le loyer de base est un loyer de faveur, le Tribunal ajuste le loyer selon la valeur de logement comparable.

Or, la preuve présentée en audience, tant par le témoignage des parties, locataires et représentant de la locatrice,

ainsi que la preuve documentaire, dont les baux et décisions de la Régie datées du 24 octobre 2007, sont à l'effet que les locataires sont membres de la Coopérative.

L'article 1955 du Code civil du Québec prévoit:

«Ni la locatrice ni le locataire d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres, ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le Tribunal.

De même, ni la locatrice ni le locataire d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent ne peut exercer un tel recours, dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

Le bail d'un tel logement doit toutefois mentionner ces restrictions, à défaut de quoi la locatrice ne peut les invoquer à l'encontre du locataire.»

Par conséquent, en vertu de l'article 1955 du Code civil du Québec, ni la locatrice ni un locataire ne peuvent obtenir un ajustement du loyer calculé par le Tribunal dans le cadre d'une demande de fixation du loyer présentée en vertu de l'article 1947 du Code civil du Québec.☑

1. 3 novembre 2010, régisseuse Me Nathalie Bousquet, 31 090420 043 F

The rent price of a dwelling rented by a housing co-operative to one of its members cannot be the subject of a request to set the rent.

In the decision *Co-operative Village Coverdale v. Nida Sanon*¹, the tenant filed a request to set the rent under the

terms of article 1947 of the Civil code of Quebec, plus for reimbursement of costs. The parties are bound by a lease from July 1, 2008 to June 30, 2009, for a monthly rent of 609,00 \$.

The Rental Board, when it receives a request made under article 1947 of the Civil code of Quebec, must adjust the rent according to criteria foreseen by the Regulation respecting the criteria for the setting of rent (C. R-8.1, r.1.01).

According to this regulation, the rent is set according to a method which provides for an adjustment, calculated based on the rent paid at the end of the lease, by taking account of the share attributed to the dwelling and according to certain expenditures paid by the tenant during the reference year, in particular variation of the municipal taxes, variation of the school taxes and insurance premiums, energy costs, maintenance costs, as well as expenditures for major repairs. In certain exceptional cases where there is preponderant proof of the circumstances in which it is allowed, and where it is found that conclusion that the basic rent is a rent of favour, the Court adjusts the rent according to the comparable value of the housing.

However, the evidence presented at the hearing, as well as by the parties' testimony, the tenants and the tenant's representative, as well as the documentary evidence, such as the leases and the decisions of the Régie dated October 24, 2007, all combine to show that the tenants are members of the Co-operative.

Article 1955 of the Civil code of Quebec states the following:

“Neither the lessor nor the

lessee of a dwelling leased by a housing cooperative to one of its members may apply to the court for the fixing of the rent or the modification of any other condition of the lease.

Nor may the lessor or the lessee of a dwelling situated in a recently erected immovable or an immovable used for renting as a result of a recent change of destination pursue the remedy referred to in the first paragraph within five years after the date on which the immovable is ready for its intended use.

Such restrictions shall be mentioned, however, in the lease of such a dwelling; if they are not mentioned, they may not be set up by the lessor against the lessee.”

Consequently, under the terms of article 1955 of the Civil code of Quebec, neither a tenant nor a lessor can obtain an adjustment of the rent calculated by the Court within the framework of a request for fixing of the rent presented under the terms of article 1947 of the Civil code of Quebec.☑

1. November 3, 2010, director Me Nathalie Bousquet, 31 090420 043 F



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

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

Service privilégié aux membres



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

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

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

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

Claire-Hélène
Gosselin
Courtier Immobilier / résidentiel commercial

Cell.: 514.704.8904
clairegosselin@yahoo.ca

S.T. MAÇONNERIE
MONTREAL ET RIVE-SUD

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

RBQ: 2532-2660-11 • ACQ - APCHQ

Résidentiel • Commercial • Industriel

Robi Trudel
président

Le Prix s'oublie,
la Qualité demeure

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

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

BÉTONEL^{MD}

Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures
de première qualité

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

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

Ref. #7007 ou 761447

1 888 Bétonel

www.betonel.com





Me Soucy

LA RÉGISSEUSE DOIT INTERVENIR D'OFFICE POUR ASSURER LE RESPECT D'UNE RÈGLE DE PREUVE

LES FAITS.

Un locataire et un locateur se présentent eux-mêmes sans avocat à une audience tenue par la Régie du logement. Le locateur pour prouver des dommages, suite au départ non justifié du logement par le locataire, fait valoir verbalement l'existence d'un contrat de courtage immobilier et d'un contrat de publicité dans les journaux.

La régisseuse à l'audience ne formule aucune objection devant la preuve verbale et accepte le témoignage du locateur comme une preuve recevable. Le locataire étant condamné à des dommages et intérêts décide de porter la décision en appel à la Cour du Québec. La Cour du Québec accepte la permission d'en appeler du locataire et rend un jugement que la régisseuse aurait dû intervenir d'office pour refuser la preuve verbale et pour exiger la preuve par écrit du contrat.

DISCUSSION SUR LE DROIT.

En principe un tribunal ne doit pas intervenir d'office, c'est-à-dire sans que l'on lui demande, lorsqu'une partie fait défaut d'invoquer la règle de la meilleure preuve¹.

De plus, l'article 2859 du Code civil du Québec édicte que le Tribunal ne doit pas intervenir:

«Art 2859. Le Tribunal ne peut suppléer d'office les moyens d'irrecevabilité résultant des dispositions du présent chapitre qu'une partie présente ou représentée a fait défaut d'invoquer»

Dans notre cas, le locataire ne s'est pas objecté à la preuve verbale parce qu'il ignorait l'existence de la règle de la meilleure preuve. Selon cette règle, s'il existe un contrat écrit, on doit prouver l'existence du contrat en produisant au tribunal l'original ou une copie. Le locataire a fait défaut d'invoquer l'irrecevabilité de la preuve à cause de son ignorance.

Selon l'article 63 de la Loi sur la Régie du logement, le régisseur doit apporter à chacun une aide équitable:

«Art 63. Au temps fixé pour l'enquête et l'audition, le régisseur appelle la cause, constate la présence ou l'absence des parties et procède à l'enquête et à l'audition.

Le régisseur instruit sommairement les parties des règles de preuve et chaque partie expose ses prétentions et présente ses témoins.

Le régisseur apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction».

Selon le jugement de la Cour du Québec, les règles de preuve de la Régie du logement ont préséance sur les règles générales de preuve du Code civil du Québec:

«Ainsi, l'article 75 de la Loi sur la Régie du logement indique que le livre septième du Code civil, à savoir le livre de la preuve s'applique à la preuve faite devant la Régie, sous réserve cependant des articles 76 et 77².

L'article 76 de la Loi sur la Régie du logement prévoit que la preuve d'un acte juridique constaté dans un écrit ou que le contenu d'un écrit peut être faite par tout moyen lorsqu'une partie établit que de bonne foi, elle ne peut pas produire ni l'original, ni une copie dudit acte. Autrement dit, pour qu'une preuve verbale soit reçue par le Tribunal, une partie doit d'abord établir que de bonne foi, elle est incapable de produire cet écrit».

CONCLUSION.

La Cour du Québec conclut que la régisseuse aurait dû intervenir d'office lors de l'audition du dossier et aurait dû demander la production d'écrits avant de permettre une preuve verbale d'un contrat de courtage et de publicité dans les journaux:

«Étant donné qu'en vertu de l'article 63 de la Loi sur la Régie du logement, le régisseur doit apporter à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à assurer la sanction, le Tribunal est d'avis que si une partie non représentée cherche à administrer une preuve testimoniale sans établir préalablement qu'elle ne peut produire ni l'écrit, ni une copie de cet écrit, le régisseur doit intervenir de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction»³.

La Cour du Québec a référé le dossier à la Régie du logement pour qu'elle procède à un nouveau procès.☑

(1) *Dumouchel c. Dufour-Tremblay*, 2006, QCCQ 3629, par.34.

(2) *Robert c. Riberdy* 2011, QCCQ 7065, par.10.

(3) *Opus citare*, note 2.

CREDIT INVESTIGATION ARTICLE II

THE IMPORTANCE OF A THOROUGH INVESTIGATION

François Lemay

You're now at the stage of visits by prospective tenants. As previously mentioned, don't go by appearances alone. It is strongly recommended to investigate each person who wants to rent the dwelling.

This is why it is important to conduct a thorough investigation. Certain people are satisfied with the simple credit report. It will certainly give you an idea whether the prospective tenant is solvent, but it will be all. It is very important to go a little further, to do checks with his current landlord, his employer, etc... A good, complete investigation can help you to avoid taking action with the Rental Board.

A good, thorough investigation covers the following points:

- *Authentication of the current landlord*

- Checking of current employment
- Checks with the current landlord
- Banking checking
- Checks with the Rental Board
- Checking the court record for civil and criminal files
- Information on credit history

In order to understand each one of these points well, let us take them one by one in order to understand them.

Authentication of the current landlord. When you have a form filled

out for purposes of investigation, it is important to ensure that the prospective tenant properly fills out the section entitled "Current landlord". The authentication of the current landlord will enable you to see well whether it is the same person registered and helps to ensure that the prospective tenant isn't lying to you..

Obviously, this section does not apply if the prospective tenant lives with his parents. It may also be that the

latter has never been a tenant. In this case, beware because they could be hiding something.

Checking of current employment. This information will enable you to verify how much they earn, the type of employment, and the employer mentioned, all this to verify that he is indeed an employee of the place indicated. We have seen cases where the employer did not even know the individual in question.

Continued page 18



AGENCE IMMOBILIÈRE
GROUPE SUTTON SYNERGIE

SPÉCIALITÉ — PROPRIÉTÉS À REVENUES

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



Joseph Mazzotta
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

RBQ: 8314-3223-37

LES ARMOIRES CABITECH
Fabricant d'armoires sur mesure.

Stéphane Bédard

1181, Bourgogne
Chambly, Qc J3L 1X3

Tél: 450-572-1111
Fax: 450-572-0790

bedard.stephane@cabitech.ca



A COMMISSIONER MUST INTERVENE AS A MATTER OF COURSE TO ENSURE THE COMPLIANCE WITH A RULE OF EVIDENCE

THE FACTS

A tenant and a landlord represent themselves without lawyers at a Rental Board hearing. The landlord, to prove the damages caused to him by the tenant's unjustified abandonment of the dwelling, verbally referred to the existence of a real estate brokerage contract and to contracts for newspaper ads.

At the hearing the commissioner did not object to this verbal proof and accepted the landlord's testimony as admissible evidence. The tenant, who was ordered to pay damages, decides to appeal the decision to the Court of Quebec. The Court of Quebec granted the tenant permission to appeal and rendered a judgement to the effect that the commissioner should have intervened as a matter of course to disallow this verbal evidence and to require written proof of the contract.

THE LAW

In theory a Court should not intervene automatically, i.e. without anyone asking it to do so, when a party has failed to respect the rule of ideal proof¹.

Moreover, article 2859 of the Civil code of Quebec states that the Court should not intervene:

"Art 2859. The Court may not of its own motion invoke grounds of inad-

missibility under this chapter which a party who is present or represented has failed to invoke."

In our case, the tenant did object to the verbal evidence because he was unaware of the existence of the rule of the ideal proof. According to this rule, if there is a written contract, one must prove the existence of the contract by producing the original or a copy. The tenant has failed to raise the inadmissibility of the proof because of his ignorance of the rule.

According to article 63 of the Act respecting the Québec Rental Board, the director must provide equal help to all parties:

"Art 63. At the time fixed for the proof and hearing, the commissioner shall call the case, acknowledge the presence or absence of the parties and proceed with the proof and hearing.

Rules.

The commissioner shall summarily instruct the parties on the rules of evidence and each party shall state his pretensions and introduce his witnesses.

Assistance.

The commissioner shall give equitable and impartial assistance to each party so as to render effective the substantive law and to ensure that it is carried out."

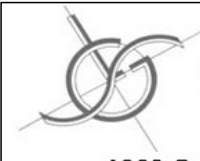
According to the judgment of the Court of Quebec, the rules of proof of the Rental Board take precedence over the general rules of evidence of the Civil code of Quebec:

"Thus, article 75 of the Act respecting the Québec Rental Board states that the seventh book of the Civil code, namely the book on evidence applies to the proof made before the Rental Board, subject to articles 76 and 77².

Article 76 of the Act respecting the Québec Rental Board provides that the proof of a legal act made in writing or the contents of the writing can be made by any means when a party establishes that, in good faith, it can produce neither the original, nor a copy of the aforesaid act. In other words, for a verbal evidence to be allowed by the Court, a party must first establish that in good faith, it is unable to produce this writing".

CONCLUSION.

The Court of Quebec concludes that the commissioner should have intervened automatically during the hearing of the file and should have asked for



LE GROUPE SOLROC

4000 Griffith, Montréal (QC), H4T 1A8

www.solroc.com - (514) 737 6541

Expert en toiture, enveloppe et fondation de bâtiment

Expert en environnement (Phase I, Phase II)

Expert in building roof, envelope and founding

Expert in environment (Phase I, Phase II)

the production of the writings before allowing verbal proof of the real estate brokerage contract and the contract for newspaper ads:

"Given that under the terms of article 63 of the Act respecting the Québec Rental Board, the commissioner must bring to each party an equitable and impartial help in order to reveal the law and to ensure the sanction, the Court thinks that if a self-represented party wishes to make testimonial proof without establishing beforehand that it can produce neither the writing, nor a copy of this writing, the commissioner must intervene in order to reveal the law and to ensure its sanction"³.

The Court of Quebec referred the file back to the Québec Rental Board to re-hear the case.☑

1) *Dumouchel vs. Dufour-Tremblay*, 2006, QCCQ 3629, par. 34.

2) *Robert vs. Riberdy* 2011, QCCQ 7065, par.10.

3) *Opus citare*, note 2.

AssurExperts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

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

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

Cell. : (514) 996-1591

Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca

KIËL
cuisines • kitchens

OVE

OVE PATIO

Offre exclusive dès le 1er novembre!

Pour la première fois de son histoire, OVE est fier de s'associer avec un regroupement professionnel. Venez acheter directement de nos 3 salles de montre sous un même toit et profitez de rabais offerts exclusivement aux membres de l'APQ. Venez découvrir notre sélection de cuisines, salle de bains et meubles de patio.

Présentez votre carte APQ ou mentionnez le code OVE_APQ pour profiter de rabais exclusifs sur notre gamme de produits.

UNE SEULE ADRESSE! 2800 Etienne-Lenoir, Laval. (Voie de service de la 13 entre Dagenais et la 440)

KIËL Tél: 450-624-5959
www.cuisineskiel.com

OVE Tél: 1-866-839-2888
www.ovedecors.com

OVE PATIO Tél: 450-624-5959
www.ovepatio.com



Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



POUR VOTRE ASSURANCE HABITATION,
PROFITEZ DE TARIFS PRÉFÉRENTIELS ET D'UNE VALEUR SÛRE À TOUS POINTS DE VUE

Grâce au partenariat entre l'Association des propriétaires du Québec et La Personnelle, optez pour une assurance habitation « tous risques » complète que vous pouvez personnaliser. De plus, vous avez accès à des compléments négociés pour vous tels que :

- les services d'Assistance juridique et d'Assistance vol d'identité pour obtenir une aide spécialisée gratuite ;
- le programme de surveillance résidentielle TéléVeille^{MD}, une solution très abordable et unique en assurance habitation.



Demandez une soumission
et découvrez combien vous pourriez économiser.

1 888 GROUPES
(1 888 476-8737)
lapersonnelle.com/apq

ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

laPersonnelle^{MD}
Assurance de groupe auto et habitation

^{MD} Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances. Le programme TéléVeille n'est pas offert dans certaines régions. Certaines conditions s'appliquent.

LE THERMOSTAT ÉLECTRONIQUE

- CONFORT POUR VOS LOCATAIRES
- VALEUR AJOUTÉE POUR VOS LOGEMENTS

10\$

l'unité installée *



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

Un maître électricien se chargera de l'installation.

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



Hydro Québec



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



CONSEILS

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

514 382 9670
1 888 382 9670

Toutes les solutions
en matière de chauffe-eau.



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

Les membres de l'APQ obtiennent

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

Communiquez avec nous sans tarder.

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

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

**Le chauffage aussi,
c'est notre élément.**

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

Air chaud • Eau chaude • Bi-énergie



150\$ de rabais**

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

Hydro Solution
Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage

CATÉGORIES

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

1 ACRYLIQUE

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

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

2 ANNONCES DE LOCATION

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

- Annonce des logements à louer sur une base annuelle / à courte durée

- Grande région de Montréal
- Annonces de base gratuites, visibilité accrue disponible (photos, lien web, etc)
- Sur le web depuis 1998, réputation internationale établie
- Simple, efficace et abordable!

3 APPAREILS MÉNAGERS

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

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

4 ARMOIRES DE CUISINE

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

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

5 ASSURANCES

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

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

La Personnelle

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

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

AssurExperts Pierre Auchu inc.

750, 16ème Avenue, bureau 2,
Montréal (QC) H1B 3M7
Tél.: (514) 509-7002
Télec.: (514) 509-7009
Cell.: (514) 996-1591
Courriel : paa001@videotron.ca

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

6 AVOCATS

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

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

7 BAIGNOIRES

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

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

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

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

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

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

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

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

8 BALCON (rampes et escaliers)

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

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

9 BÉTON

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

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

10 BUANDERIE

Phelps Buanderie Intelligente
Tél.: (514) 766-4666
Mario Edison Alvarez
mario@phelps.ca
www.phelpslaundry.ca

- Solutions de Buanderie pour les multilogements.

11 CHAUFFAGE / CLIMATISATION

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

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

12 COURTIER IMMOBILIERS

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

24hres/7jrs

Spécialités:

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

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

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

Joseph Mazzotta
courtier immobilier agréé
Cell.: (514) 886-2824
Bur.: (514) 255-0666
jmazzotta@sutton.com

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

Mounir Abdelaziz
Excel immobilier Inc
www.abmounir.ca
Tél.: (514) 975-5588
Fax: (514) 221-4597
abmounir@bell.net

- Courtier Immobilier
- Commercial et résidentiel

13 COUVREURS

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

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

Excellente Toiture

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

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

René Perron Ltée

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

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

Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336

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

Toiture Mais A Coule Pas Inc.

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

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

Toitures PME Inc

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

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

14 DÉCONTAMINATION

Entreprise Pavco Inc

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

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

Services Enviro-Mart Inc.

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

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

15 DÉMOLITION & NETTOYAGE

Québec Démo

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

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

16 DÉTECTION DE GAZ

RG Technilab

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

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

17 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

18 ÉLECTRICITÉ

Akom Electricque

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

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

RJR Électrique Inc

Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial
- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
- Entrée électrique
- Projets clés en main / Rénovation
- N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!**



19 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

20 EXCAVATION

PASSE-PARTOUT

Excavation-Menuiserie-Paysagement

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

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

21 EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire

3728 Jean-Talon Ouest, Montréal
 Tél. : (514) 737-7477
 www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Extermination Excellence

109, Gosselin, Legardeur, Qc
 Tél.: (514) 909-1177

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

Francisque Exterminateur

Tél.: (514) 721-0485
 Cell: (514) 805-3712

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

22 FISSURE DE BÉTON

Fissure de béton Alliance

Stéphane Vachon
 Tél.: (514) 843-7466

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

23 GÉNÉRATRICE

Lagden Équipements &

Services Ltée

Tél.: (514) 333-8383 ext 223
 glenn@lagden.com
 www.lagden.com

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

24 GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion immobilière

Attaché Inc

Tél.: (514) 755-0624
 Autre: (514) 384-0624
 gia.qc@bell.net

- Gestion immobilière résidentielle
- Immeuble de 1 logement et plus
- Gestion court terme, long terme, vacancier, convalescence, etc.

GESTION IMMOBILIÈRE

GIVAL

Tél./Fax: 514-766-3491
 info@gival.ca
 www.gival.ca

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

Gestion Immobilière et Service de Construction

Geoffrey Darwent
Tél.: (514) 233-1300
gd.darwent@gmail.com
www.condocare-services.com

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

GROUPE GESPRO

www.groupegespro.ca
info@groupegespro.ca
(514) 358 - 8255

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

Services Prologements

Tél.: (514) 425-1646
Télec.: (514) 425-2351
Cell.: (514) 824-1525
robert.durocher@hotmail.com

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

25 HUISSIERS DE JUSTICE**Darveau & Associé
Huissiers de justice s.e.n.c.**

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil,
J4K 3R5
Tél.: (514) 990-2999
Télec.: (450) 651-1162
darveahuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés

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

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

26 IMPÔT FISCALITÉ**Centre financier Carrefour**

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

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

Noël Hémond

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

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

27 INFORMATIQUE**Hopem inc.**

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

28 INSONORISATION**Les Insonorisations M.G. Inc**

Tél.: (450) 444-7141
Télec.: (450) 984-1741
Cell.: (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com

- Correctif de bâtiments en isolation et insonorisation
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial

ATCQ: A03-12171; RBQ:8271-1706-08

29 INSPECTEURS BÂTIMENT**Action Inspection**

Tél.: (514) 990-6329
Sans frais: 1-866-990-6329
www.actioninspection.com

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

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

La Prairie (Québec)
René Vincent
Tél.: (450) 444-5254
Sans frais: 1-888-844-5254
www.ciebg.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

30 LIGNES DE STATIONNEMENT**Lignes de stationnement****Bruno Charest**

Tél.: (450) 922-0413
Cell.: (514) 984-9024
bruno-charest@videotron.ca

- Lignes de stationnement.
- Nettoyage de stationnement.
- Intérieure/extérieure.
- Résidentiel/commerciale

31 MAÇONNERIE**Britek Restauration**

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

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

Maçonnerie BJM Inc

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

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

Métho-Brique Inc.

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

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

32 MOUSTIQUAIRE**Moustiquaire Mobile
Service à Domicile Inc.**

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

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

33 NETTOYAGE ET ENTRETIEN**A 1 Ventilation Enr.**

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

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

Nettoyage d'égout Magic Enr.

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

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

Servitout Inc.

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

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

34 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)

35 PLÂTRIER ET PEINTRE**Finition Intérieure Syltre**

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

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

36 PLOMBERIE ET CHAUFFAGE

Plomberie Chayer

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

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

Plomberie La Petite Patrie Inc.

Alexandre Vincent Dubois
maître tuyauteur

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

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

37 PORTES ET FENÊTRES

ASTRA FENESTRATION INC.

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

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

D.V. Aluminium

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

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

Multi-Services Dépôt

Dany Bélanger, président
Tél.: (514) 838-1137
Sans frais : 1-888-649-2323
mesbesoins@gmail.com
www.msd2003.com

- Réparation de fenêtres
- Calfeutrage
- Recouvrement de fenêtres
- Remplacement de vitres thermos
- Manivelle
- Coupe-froid
- RBQ 8326-2097-01

Thermos Sans Buée Inc.

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

- Désembuage de fenêtres thermos embuées

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

Vitrierie Saran Inc.

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

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

38 PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Hypotek Advantage-Rmai

Laurent Bilodeau
Président et Correspondant
hypothécaire
Cell. : (514) 808-6670
lbilodeau@hypotek.com

- Financement immobilier
- Multi- Résidences pour retraités
- Condos
- Correspondant hypothécaire de Peoples Trust Company auprès de la SCHL
- Financement pour constructeurs et développeurs
- Prêt à court et à long terme: incluant le financement intérimaire
- Meilleurs taux et meilleures conditions
- Pouvoir de décision et d'approbation sur place.

39 RÉNOVATION

Construction Ducan

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

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

Construction Patco

Patrick Gilbert
Cell.: (514) 713-4555

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

RPG RÉNOVATION

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

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

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 TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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

**BIENVENUE
AUX NOUVEAUX
PARTENAIRES DE L'APQ**

**SLB Entretien
Ménager Inc**

Tél.: (514) 953-0289
angegardien19@hotmail.com

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

**EXTERMINATION
GAGNÉ INC.**

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

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

C'est notre spécialité

SERRUNIK

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

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

nouveau

LE PROPRIÉTAIRE
annonces pour le journal

Dès le mois d'octobre notre département de création et de design vous propose le service de graphisme, tel que la création de trousse de départ: carte d'affaire, entête électronique, site web; ainsi que la création d'annonces pour le journal.

journal@apq.org

Date de tombée pour l'édition novembre est le 14 octobre 2011



Me Reed

Suite de la page couverture

LA CHICANE DE CLÔTURE ENFIN ÉLUCIDÉE

En effet, cette procédure est prévue pour permettre à l'autre partie ou à la Cour de contrôler, entre autre les coûts et les caractéristiques de cette clôture. La position des tribunaux à ce sujet est constante à l'effet que les voisins ne peuvent se faire justice eux-mêmes à ce sujet et de procéder ainsi s'apparente à de l'abus de droit¹.

Le propriétaire qui agit unilatéralement en subira les conséquences et devra payer seul la totalité du coût de la clôture malgré qu'elle soit sur la ligne mitoyenne.

De toute façon, avant de prendre une décision et d'investir, nous vous recommandons de consulter un juriste.☑

Définition ligne mitoyenne : ligne qui sépare deux terrains et qui appartient aux deux propriétaires.

1. Collin c. Guindon et al, 540-32-019263-076, Laval

QUARREL OVER A FENCE FINALLY CLEARED-UP

The rotten fence surrounding your yard is beginning to lead to discussions with your neighbour.... It needs to be replaced, but by what? A wooden one, or galvanized steel, white, black or brown, or even cedar?! Most of the time, the choice isn't unanimous between you and your neighbour. In this case, a compromise is required to avoid a conflict. We can never say it often enough, if you reach an agreement, put it in writing.

In the event of conflict, the Civil code deals with parts of this problem in article 1002 et seq. Certain choices are offered to you. You can decide to install one to your liking on your land and at your expense (Article 1002 Civil code), and the neighbour can't object except with regards to the municipal by-laws on the subject, or to the height of the fence. Make sure to have the necessary permits from the City to carry out such a construction.

The Civil code provides another option, i.e. the installation of a fence on the property line between the two pieces of land. In this specific case, the law provides that the two neighbours should each pay one half of the cost of

the fence.

If you want to install a fence on the property line without first agreeing with your neighbour, you will need to ask the Court for permission to install a particular model of fence, and obtain an order forcing the neighbour to pay you half



Photo François Lemay

of the costs. Thus, you will not be able to install the fence with first obtaining a judgement from the Court against the neighbour, or claim your costs back from them, or by notifying them in writing. Indeed, this procedure is designed

to allow the other party, or the Court, to have a say on amongst other things, the costs and features of the fence. The position of the Courts on this subject has been consistent insofar that the neighbours cannot take the law into their own hands by proceeding without agreement or authorization, as this would be deemed to be an abuse of right¹.

The owner who acts unilaterally will ultimately suffer the consequences of this and will have to pay the whole cost of the fence even if it is on the property line.

In any event, before making a decision and spending money, we recommend that you consult a lawyer.☑

Définition: «property line» a line which separates two lands and which belongs to different owners.

1. Collin vs. Guindon et al, 540-32-019263-076, Laval

L'étude semi-annuelle sur les logements locatifs menée par la SCHL

Tous les ans, en avril et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) effectue une étude sur les logements locatifs afin d'évaluer les facteurs ayant une incidence sur ce marché. L'étude a lieu dans toutes les régions du Canada. Elle porte principalement sur les immeubles locatifs d'initiative privée comprenant trois logements et plus.

Conséquemment, les propriétaires d'immeubles de trois logements et plus destinés à la location sont interrogés par des employés de la SCHL. Deux indicateurs clés sont mesurés dans le cadre de cette étude : le taux d'inoccupation et le loyer moyen.

À quoi servent les données?

Les données recueillies auprès des propriétaires interrogés permettent à la SCHL d'évaluer la disponibilité et l'abordabilité des logements sur les divers marchés locatifs du pays. Elles servent également aux propriétaires d'immeubles locatifs pour savoir si leurs loyers se situent dans la moyenne des prix. Toutes les données sont compilées et analysées afin de produire le *Rapport sur le marché locatif*, publié semi-annuellement.

Donc, si un employé de la SCHL communique avec vous prochainement, nous vous remercions de répondre à ses questions afin de nous aider à réaliser cette étude avec exactitude et fiabilité. Nous comptons sur votre collaboration et, comme toujours, nous vous en sommes reconnaissants.

* Confidentialité

Toutes les informations recueillies dans le cadre de nos études de marché demeurent strictement confidentielles et serviront à générer des statistiques et des données garantissant l'anonymat des individus, ménages, entreprises et immeubles.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Pour consulter le dernier *Rapport sur le marché locatif*, visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation et cliquez sur *Prévisions et analyses*. Vous y trouverez également une série complète de rapports sur le marché de l'habitation que vous pouvez télécharger gratuitement.

continued from page 2

Le Quiz question&answer game Me Reed's answers

1. False. The tenant has the right to refuse, even if the repossession is for the landlord. The landlord will have to ask for the Rental Board's authorization and the tenant will be entitled to compensation for his moving expenses.
2. False. The repossession is allowed only for the owner himself and his partner if they are both co-owners, a parent and the owner's children.
3. True. In certain specific cases where the tenants are elderly people who have lived in this housing for a large number of years, persons with reduced mobility, handicapped persons, or a combination of these criteria. Long-standing occupancy and reduced mobility are determining criteria.
4. False. If the tenant does not respond, he is presumed to have refused the repossession of the dwelling. At the expiry of the time granted to the tenant to respond, you have one month to open a file at the Rental Board requesting permission to repossess the dwelling.
5. False. Article 1970 of the Civil code of Quebec states that the authorization of the Rental Board is required to re-let the dwelling. At that time, the Rental Board will set the new rent.
6. False. The law does not allow for this

possibility.

7. True. You should not presume that the repossession will be granted to you because you are the landlord. You must provide credible testimony and explain your plans in order to show that you are serious. You must prove that you really intend to repossess the dwelling for the reasons mentioned in the notice and that it is not a scheme to reach other ends.
8. True. The person for whom the repossession is requested must always testify. The absence of the landlord's daughter will be fatal for the file.
9. True. Québec Rental Board judgements have the same force and effect as a judgement of the Court of Quebec or the Superior Court. These judgements can be executed against you using the same means as the Higher Courts: seizure of wages, bank seizure, seizure of real estate or even legal hypothec against your building. Thus, the judgement granting compensation to the tenant within the context of the repossession of the dwelling is a judgement against you in favour of the tenant on the issue of compensation. Do not overlook this part of the judgement.
10. It is forbidden to resort to the repossession of a dwelling with the ultimate aim of evicting the tenant more quickly than through the usual recourses in order to re-let it to someone else. The law sanctions this practice by the granting of damages. ☑

Continued page 3

CONDOMINIUM LIVING - still a popular choice.

These areas are fundamentally common areas of the building whose modification by the co-owners personally is prohibited.

It is important for the co-owners to understand their financial obligations towards the syndicate and consequently towards the collectivity of the co-owners. The provisions of the declaration of co-ownership will re-iterate those of the Civil code of Quebec that specify that each co-owner must contribute to the common expenses of co-ownership in proportion to his percentage share of the costs, which also corresponds to the relative value of his fraction. This value is expressed in terms of a percentage.

Sometimes a co-owner neglects or refuses to pay his contribution to the expenses, citing that he isn't getting the required "services" from the Board of Directors, or from the building manager, should such be the case. In doing so, the co-owner is already heading down the wrong path: the syndicate is not a supplier of goods or services, but rather

a legal entity whose purpose and duty is the preservation of the building, the maintenance and the administration of the common portions, the safeguarding of the rights related to the building or co-ownership, as well as all operations of common interest. The syndicate doesn't collect «revenue» in the usual sense, but only has expenses to which all the co-owners must contribute to pay because of their title of ownership.

Take the time to read and understand your building's declaration of co-ownership because it is the cornerstone of the administrative and legal structure in which you live. Certain concepts and nuances of its contents are more difficult to understand than others, but we're here to assist and advise you. ☑

Me Kevin Lebeau



LA référence en saine gestion immobilière

- Service de gestion sur mesure
- Surveillance d'immeuble lors de vos vacances!
- Service 24h/24h et bien plus!

514.766.3491 www.gival.ca info@gival.ca

Suite de la page 5

ENQUÊTES DE CRÉDIT ARTICLE II L'IMPORTANCE D'UNE ENQUÊTE COMPLÈTE

Il faut aussi user de prudence avec cette information et vous assurer qu'il s'agit bien de votre candidate et non d'un homonyme car les données ne permettent que de vérifier le nom du candidat.

Sachez que l'Association des Propriétaires du Québec vous suggère fortement de faire des enquêtes complètes, mais ne vous y oblige pas.

Les membres ont toujours la possibilité de faire l'enquête de leur choix. Si vous désirez n'avoir que la fiche de crédit ou encore une enquête complète de crédit, d'emploi, de propriétaire; cela reste à votre discrétion.

Nous verrons dans un prochain article la meilleure façon d'effectuer une enquête complète ainsi que la bonne manière de nous transmettre les informations du sujet. ☑



Un leader national offrant des solutions de buanderie pour les multilogements

Comparez nos solutions!
250 000 Clients ont choisi PHELPS.

Plus de profits et des coûts d'opérations plus bas.

Appelez-moi aujourd'hui, vous aurez tous les détails.

Mario Edison Alvarez
438.862.8988

PHELPS
buanderie intelligente



Carte à puce ou pièces de monnaie | D'un océan à l'autre

www.phelpslaundry.ca

CONSTRUCTION
GS BOLDUC INC.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Résidentiel • Commercial • Industriel

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

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

Gaétan Bolduc
Cell.: (514) 973-7270

Steve Bolduc
Cell.: (514) 973-7269

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

Continued page 8

CREDIT INVESTIGATION THE IMPORTANCE OF A THOROUGH INVESTIGATION

Checking with the current landlord: The purpose of this check is to know their payment record and how the prospective tenant behaves. The questions asked are: How long has this person been living in your dwelling? How much is the rent? Does he always pay on the first day of the month? If not, did you need to send a notice to your tenant? Have you or the tenant ever filed a request with the Rental Board, and if so, why? Have you ever been informed that the tenant abandoned the dwelling? Was he a good tenant and did he leave the dwelling in a clean state?

It may be however that the prospective tenant does not have a current landlord. For example, if the latter lives at with his family or in a family building, or is the current landlord a guarantor on the lease. Consequently, these checks won't apply.

Banking checks: The banking check is used to obtain information of the current account (or the checking account or the savings account) of the prospective tenant. You can find out when the account was opened, the balance of the account which generally described as (for example; average of 3 figures) and

the number of returned cheques (NSF). For better understanding the example of "3 average figures", here is a small roster of explanation.

1 low figure = from 1 to 3\$
1 average figure = from 4 to 6\$
1 high figure = from 7 to 9\$

2 low figures = from 10 to 29\$
2 average figures = from 30 to 59\$
2 high figures = from 60 to 99\$

3 low figures = 100 to 299\$
3 average figures = 300 to 599\$
3 high figures = 600 to 999\$

4 low figures = 1000 to 2999\$
4 average figures = 3000 to 5999\$
4 high figures = 6000 to 9999\$

5 low figures = 10000 to 29999\$
5 average figures = 30000 to 59999\$
5 high figures = 60000 to 99999\$

And so on and so forth.

Be advised that for this checks we do everything possible to obtain this banking information when requested.

On the other hand, certain banking institutions are slower to respond which involves additional waiting time.

Information on credit operations: Here you will find the summary of the solvency file of the prospective tenant, namely if the person makes all his credit payments on time, or late. You will also

see how he uses his credit and the potential limit. For example, the candidate could have one overdue payment between 30 to 60 days, with a total credit balance of 10,000\$ on an available credit of 20,000\$.

We can also see on this summary if your subject is in bankruptcy and for how much, if he has an (S) reference against him, indicating whether the claims are settled or not.

Checking with the Rental Board: This check will enable you to see whether the name of your tenant has previously appeared as a defendant in a Rental Board judgement for non-payment of rent. Naturally, it is necessary to use this information prudently and to ensure yourself that it is indeed your candidate and not someone with the same name.

In certain cases, it could be that your prospective tenant mentions to you that he has no renting experience or that he has never had a lease in his name.

Caution! Be wary, he could be trying to conceal certain details of his rental past.

Checking of the civil and criminal file: The latter will enable you to see whether the person has had run-ins with the law for various reasons. For example, cases

of drug possession, misdemeanours, to name only a few.

It is also necessary to be careful with this information and to ensure that it relates to your candidate and not someone with the same name because the data only make it possible to check using the candidate's name.

Please know that the Quebec Landlords Association strongly suggests you to do a thorough investigation, although you are not obliged to do so.

Our members always have the option to conduct an investigation of their choice. Whether you only wish to have the credit history or a complete credit investigation, including employment, and the current landlord, that remains up to you.

We will see in a forthcoming article the best way of carrying out a complete investigation, as well as the proper way to send information of the candidate to us. ☑

**Guérin &
Marandola**

Marco S. Marandola
notaire

NOTAIRES

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

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



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

CERTIFICAT LOCALISATION

Le certificat de localisation, un élément obligatoire dans une transaction immobilière?

Ce certificat est nécessaire au moment d'une transaction immobilière et peut être requis par votre créancier, votre notaire, votre avocat, votre évaluateur ou par la municipalité. Le courtier immobilier peut vous aider à vérifier si celui-ci est encore valide et s'il contient les informations nécessaires à une transaction faite dans les normes.

Qu'est-ce au juste?

Selon l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, le certificat de localisation est un document comportant un rapport et un plan par lesquels l'arpenteur-géomètre exprime son opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelle d'un bien-fonds. Il fournit « l'état de santé » d'une propriété par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant la toucher.

Son importance!

Le courtier immobilier consultera ce document afin d'avoir une idée précise de l'emplacement de la propriété et des problèmes éventuels. Toute modification dans la superficie et l'emplacement des bâtiments, toute nouvelle loi applicable à la propriété, toute nouvelle servitude, tout ajout ou tout changement de désignation cadastrale constitue un changement et implique la production, par le vendeur, d'un nouveau certificat

de localisation, à moins d'une entente contraire dans la promesse d'achat.



Le lundi 19 mars 2012
à Montréal à partir de 19h
Sujet: **ACHAT ET VENTE
D'UN BLOC-APPARTEMENTS**
1-888-382-9670 x200

Le courtier immobilier va s'assurer que les documents du vendeur sont valables et que la transaction peut avoir lieu. Il va s'occuper de détenir une copie authentique du titre de la propriété, une copie authentique des autres actes translatifs et bien sûr, une copie authentique d'un certificat de localisation de la situation actuelle de la propriété préparé par l'arpenteur-géomètre. ☑

Source: La Chambre Immobilière

Courtiers Multi Plus inc.  **ASSURANCES**

Cabinet en assurance de dommages et de personnes

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

Vos courtiers d'assurances spécialisés pour les immeubles :
Yanick Lyons, Montréal & Rive-Sud - Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal

Tél. : 514.376.0313 | Téléc. : 514.376.0957
cmp@courtiersmultiplus.com

Immeubles à logements



suite
primmo[®]
RÉSIDENTIEL

Un puissant outil de gestion immobilière

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

- flexible et convivial
- suivi complet par locataire :
 - renouvellement de bail et indexation du loyer,
 - impôts fonciers et avis aux locataires,
 - meubles et services inclus, etc.
- multi-immeubles, multi-compagnies, multi-usagers
- suivi en ligne et formation des usagers.



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



HOPEM
www.hopem.com

Philippe Loyer & associés

Évaluateurs-estimateurs Inc.
Estimation de dommages
Valeur de reconstruction pour fin d'assurances

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

philippeloyer@qc.aira.com

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

REVENUS RÉCURRENTS AUX MEMBRES DE L'APQ

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

TÉLÉPHONIE IP
PLUSIEURS FONCTIONS INCLUSES

\$9.95*
+TX
/MOIS

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

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

Colba.net

SPÉCIAL
INTERNET
ULTRA RAPIDE
SANS RALENTISSEMENT
SANS LIMITE

www.colba.net
514 868-2134

*Certaines conditions s'appliquent.

ADSL2+
JUSQU'À 24 MBPS!

à partir de:
\$17.95*
+TX
/MOIS

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



GRILLE DE FORMATIONS Pour toutes les régions, toutes les formations sont disponibles lorsque le minimum est atteint.

Pour Montréal:

Le lundi 24 octobre 2011

Sujet: **DERNIERS CHANGEMENTS LÉGISLATIFS ET LA LOCATION D'UN CONDO** (anglais)

Pour le copropriétaire, le droit de louer son condominium fait partie intégrante de son droit de propriété: il peut choisir d'y habiter, ou de le louer afin d'en retirer des revenus locatifs. Sauf exception précise dans le bail, le locataire aura la jouissance de la fraction du copropriétaire, incluant les droits accessoires (exemple: l'usage de la piscine, terrasse, espace de stationnement du copropriétaire), et non seulement la partie privative d'habitation.

Le lundi 28 novembre 2011

Sujet: **DERNIERS CHANGEMENTS LÉGISLATIFS AU NIVEAU DE LA RÉGIE DU LOGEMENT**

A travers des exemples de jurisprudence venez apprendre ce que le domaine immobilier locatif a subi comme changement, comment les preuves doivent être présentées, ex.: Le préjudice sérieux à prouver lors d'une résiliation du bail pour retards fréquents.

Le lundi 23 janvier 2012

Sujet: **PERSPECTIVES DE L'HABITATION DE LA RÉGION DE MONTRÉAL, ET LES TAUX D'INOCCUPATION**

Il s'agit d'une rencontre d'information qui se tient annuellement, avec un conférencier, analyste de marché de la SCHL, qui permet de connaître le bilan de santé de l'immobilier résidentiel au cours de l'année qui se terminera, en plus des prévisions pour l'année 2011. Il sera question du taux d'inoccupation et du loyer moyen dans les différents quartiers ou arrondissements, tout en prenant connaissance des meilleurs secteurs pour investir.

Le lundi 13 février 2012

Sujet: **LA FIXATION DU PRIX DU LOYER ET PRÉSENTATION DEVANT LA RÉGIE DU LOGEMENT**

Cette formation expliquera à travers des exemples comment utiliser le formulaire de calcul de la Régie. Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

Le lundi 19 mars 2012

Sujet: **ACHAT ET VENTE D'UN BLOC-APPARTEMENTS**

Une conférence sur l'achat et la vente d'un bloc-appartements. Ce qu'il faut savoir, vérifier. Cette conférence sera animée par un courtier immobilier reconnu dans le domaine locatif.

Pour plus d'information, contactez
le **1-888-382-9670** poste 200
ou par courriel à **reservation@apq.org**



**Façades
de bâtiments
et parcs de
stationnement**

**L'entretien préventif,
un gage de sécurité!**



Protégez vos immeubles en effectuant des vérifications régulières.

Consultez le bulletin d'information sur l'entretien des façades de bâtiments et des parcs de stationnement.

www.rbq.gouv.qc.ca



Centre de relation clientèle
de la RBQ
1 800 361-0761

Régie
du bâtiment

Québec