

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

LA FUMÉE DANS LES LOGEMENTS

Martin Messier

La fumée que ce soit celle de la cigarette ou celle provenant de la consommation de marijuana est souvent une mauvaise nouvelle dans un immeuble. Les odeurs risquent de causer des inconvénients pour vos autres locataires. La fumée peut laisser des odeurs imprégnées dans votre logement ainsi qu'une teinte toute particulière qui peut être jaunâtre sur les murs.

Certains propriétaires souhaitent ainsi interdire la fumée dans le logement.

Pour l'interdire, il est plus facile de le faire à l'arrivée d'un nouveau locataire. À ce moment, vous pouvez le préciser dans l'annonce

pour le logement qui est à louer et l'inscrire dans le bail et les règlements d'immeuble. N'oubliez pas que le règlement d'immeuble doit être remis au locataire avant la signature du bail pour lui être opposable.

POUR CE QUI EST DES LOCATAIRES QUI SONT DÉJÀ DANS VOTRE LOGEMENT

Il est également possible de modifier le bail dans la période permise par la loi, soit de 3 à 6 mois avant la fin du bail pour un bail de 12 mois



ou plus. Vous pouvez télécharger l'application Calculo APQ sur Android ou sur Apple.

Comme le locataire est déjà en place, la situation est bien différente puisque s'il refuse la modification proposée vous devrez introduire une demande devant la Régie du Logement qui décidera de la modification souhaitée. Dans certains dossiers, les locataires ont prétendu

avec succès que cette modification est de nature à nuire au droit du locataire d'être maintenu dans les lieux.

C'est pour cette raison qu'il est plus facile d'introduire cette disposition au début du bail. Ce n'est pas une raison pour ne pas essayer cependant car plusieurs locataires se réjouiront de l'introduction d'une telle clause.

À LIRE CE MOIS-CI

Suite à la page 4

AUGMENTATION DE LOYER : Les immeubles de moins de 5 ans



2

L'APQ RENCONTRE LE PROTECTEUR DU CITOYEN



3

LES SINISTRES EN COPROPRIÉTÉ DIVISE



8

Poste-Publication
convention 40020616



www.apq.org

888-382-9670
boutique.apq.org

DEVENIR
MEMBRE





Me Jean-Olivier Reed

Capsule sur l'augmentation de loyer : Les immeubles de moins de 5 ans

Rubric on Rent Increase: Buildings less than 5 years old

La majorité des propriétaires savent que la Régie du logement encadre les taux d'augmentation de loyer au Québec et elle est aussi le forum obligatoire lorsque les propriétaires et locataires ne s'entendent pas sur l'augmentation proposée. Est-ce que c'est une règle absolue?

NON, il existe une exception lorsque l'immeuble a moins de 5 ans.

En effet, l'article 1955 du Code civil du Québec mentionne que les parties ne peuvent pas faire fixer le loyer par la Régie du logement pour les immeubles neufs de moins de 5 ans si le propriétaire a rempli les cases appropriées dans la section F du bail.

Lorsque les informations sont correctement inscrites au bail, le locataire n'a que deux choix quand il reçoit son avis d'augmentation: soit il l'accepte, soit il quitte le logement.

Par contre, si le propriétaire procède à une augmentation de plu-

sieurs centaines de dollars et qui dépasse largement la moyenne des loyers équivalents dans le secteur, la Régie du logement pourrait considérer cette augmentation abusive et l'annuler.

Nous vous suggérons donc de rester dans la moyenne du raisonnable tout en maximisant cette opportunité.

Vérifiez aussi les offres de location équivalente dans votre secteur et utilisez la grille de calcul de l'Association des propriétaires du Québec (APQ), disponible sur son site Internet, et qui vous propose une grille de calcul bonifiée par rapport à celle de la Régie du logement.

The majority of rental property owners know that the Régie du logement regulates the rates of rent increase in Québec and it is also the mandatory forum when owners and tenants do not agree on the proposed increase. Is that an absolute rule?

NO, there is an exception when

the building is less than 5 years old.

Indeed, section 1955 of the Civil Code of Québec stipulates that the parties cannot have the rent fixed by the Régie du logement for new buildings less than 5 years old if the owner has filled out the appropriate boxes in section F of the lease.

When the information is properly entered into the lease, the tenant has only two choices when he receives his notice of increase: either he accepts it or he leaves the dwelling.

On the other hand, if the owner makes an increase of several hundreds of dollars and which is well above the average of the equivalent rents in the sector, the Régie

du logement may consider this increase abusive and cancel it.

We therefore suggest that you stay within the reasonable average while maximizing this opportunity.

Also check the offers of equivalent rentals in your area and use the calculation grid of the Association of Québec Landlords, available on its Internet site, and which proposes to you an enhanced calculation grid compared to the one of the Régie du logement.

COMMENT FAIRE PLUS AVEC VOS INVESTISSEMENTS?

Vous aimeriez en apprendre plus pour maximiser vos revenus et réduire vos impôts? Nous pouvons vous aider dans la gestion de vos avoirs et l'optimisation de vos revenus présents.

Prenez rendez-vous dès maintenant pour débiter votre plan financier.



Noël Hémond, Pl.Fin.
514 817.3483
noel.hemond@groupeinvestors.com

Groupe Investors™

Keven Richard, M.A.A. (F.A.I.)
438 580.8048
keven.richard@groupeinvestors.com

Optez pour la différence et l'expérience

Suivez-moi sur LinkedIn et Facebook   /kevensrich



L'APQ RENCONTRE LE PROTECTEUR DU CITOYEN

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a sollicité une rencontre auprès du Protecteur du citoyen par intérim, Monsieur Claude Dussault.

L'APQ, représentée par Me Jean-Olivier Reed, voulait rencontrer le Protecteur du citoyen suite à sa lettre envoyée à la Présidente de la Régie du logement lui demandant de remettre les indices d'augmentation de loyer.

Rappelons que le 20 janvier 2017, la Régie du logement avait modifié son communiqué de presse afin de ne plus indiquer d'indices d'augmentation car ils étaient mal compris par les locataires.

Malgré tous les avertissements :

“Ces estimations ne prennent pas en compte les spécificités de chaque immeuble. Les dépenses d'exploitation pour un immeuble peuvent justifier une variation de loyer distincte de ces estimations. Il en est de même pour les ajustements attribuables à l'augmentation

des taxes municipales et scolaires, ainsi que des assurances.

C'est pourquoi, pour obtenir un calcul spécifique à l'immeuble, il est nécessaire d'utiliser les outils de calcul prévus à cet effet. En outre, lorsqu'il y a fixation du loyer par le tribunal, le calcul judiciaire se fait à partir des dépenses d'exploitation de l'immeuble et non des estimations moyennes.”

Une semaine plus tard, le Ministre responsable de l'Habitation, Monsieur Martin Coiteux, et le Protecteur du citoyen par intérim, Monsieur Claude Dussault avaient demandé à la Présidente de les remettre, ce qui a été fait le 27 janvier 2017.

L'APQ a voulu par cette rencontre expliquer les problèmes et les conflits que peuvent créer cette situation.

Par des cas vécus, Me Jean-Olivier Reed s'est exprimé au nom

des propriétaires de logements locatifs sur l'effet néfaste et l'incompréhension des locataires quant aux calculs à effectuer.

Si des indices de fixation ne peuvent être retirés des communiqués de la Régie du logement, il serait pertinent de revoir cet indice afin qu'il reflète la réalité : plus d'indices négatifs et prendre en compte dans les indices les hausses de taxes, d'assurances.

Cette rencontre a également permis à l'APQ d'expliquer pourquoi une modification de la loi est nécessaire en matière de fixation de loyer : il est impossible pour un propriétaire de rentabiliser un investissement en recevant 2.22\$ par 1000\$ investis. Également, comme on ne peut amortir sur plusieurs années les



travaux, le propriétaire doit demander l'augmentation l'année des travaux et non un étalement.

L'APQ est satisfaite de cette rencontre car M. Dussault semblait ouvert et comprendre pourquoi les propriétaires voient la période d'augmentation de loyer comme une période intense et difficile.

L'APQ espère que lors de la parution de son prochain rapport annuel, il en sera question dans ses recommandations.

SPÉCIALISÉ PROPRIÉTÉ À REVENUS 6 LOGIS ET PLUS

VOUS VOULEZ VENDRE
OU ACHETER!

AIE INVESTISSEURS DE;
CHINE • MAROC • ASIE
ALGÉRIE • MONTRÉAL
ETC.



1^{er} VENDEUR au Québec
7^{ème} VENDEURS internationale
en Amérique du Nord
États Unis et Canada
sur 10,400 COURTIERS
avec Re/max



*Mon but
est de bien vous servir*

Jean-Claude Côté
Cell: 514 839-3363
Tél.: 514 355-2269
jclaudcote@videotron.ca



Madame Wee
secrétaire

L'EXPERT IMMOBILIER AGENCE IMMOBILIÈRE
4280, rue Beaubien, est, Montréal, Québec H1T 1S6

Estimations de la Régie du logement : Le Gouvernement n'intervient que pour faire fausse route!

Montréal, le 9 février 2017 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne comprend pas la lettre du Ministre Martin Coiteux qui demande le retour des estimations de loyer à la Régie du logement pour le calcul d'augmentation de loyer 2017.

La Régie du logement est un tribunal administratif qui voit depuis des années la polémique et la non-compréhension des locataires lors de la diffusion des ces fameux indices d'augmentation de loyer. C'est pour changer cette mentalité et les confusions qu'elle a décidé de ne plus les diffuser.

“Chaque année, les associations de locataires font la propagande auprès des locataires de n'accepter que l'augmentation de ces indices mais les propriétaires ont des taxes en augmentation, des assurances en hausse et des travaux majeurs dont le retour sur investissement prend plus de 35 ans!” selon Martin Messier Président de l'APQ.

“La Régie du logement existe depuis 1981 et aucune réforme pour améliorer ses résultats, pour aider les propriétaires ou changements majeurs n'a été faite, juste vaguement envisagée par chaque Ministre. La Régie semble être la seule qui souhaite du changement mais encore faudrait-il qu'elle ne soit pas la seule et que ceux qui ont le pouvoir de moderniser une institution plus que poussiéreuse l'appuie par des gestes concrets et non un retour en arrière.” d'ajouter l'APQ.

L'APQ espère que Monsieur Coiteux prenne conscience des problèmes des propriétaires de logements locatifs au Québec et fasse plus que de revenir sur cette demande, comme permettre un dépôt de garantie.

“Ces lettres, autant de la part de Monsieur Coiteux que du Protecteur du citoyen, veulent favoriser la discorde et rendent les négociations malsaines.” de conclure l'APQ.



Me Martin Messier

Smoke in the dwellings

Smoke from cigarettes or from smoking marijuana is often badly perceived in a building. The odours from the fumes can indeed cause inconvenience to your other tenants. The smoke can leave smells deeply impregnated in your dwelling as well as a very specific shade that can be yellowish on the walls.

That is why some owners would like to prohibit smoking in the dwelling. Forbidding it is easier to do on arrival of a new tenant. At this time you can specify it in the ad for the housing that is for rent and enter it in the lease and building regulations. Do not forget that the building regulations must be given to the tenant before the lease is signed to be effective against him.

Concerning tenants who are already in your dwelling

It is also possible to amend the lease within the period permitted by law, i.e. 3 to 6 months before the end of the lease for a lease of 12 months or more. You can download the Calculo APQ app on Android or Apple.

Since the tenant is already in the pre-

mises, the situation is very different, because if he refuses the proposed change, you will have to submit a request to the Régie du logement, which will decide on the modification you want. In some cases, tenants have successfully argued that this change is likely to undermine the tenant's right to remain in the premises.

It is for this reason that it is easier to introduce this provision at the beginning of the lease. This is not a reason not to try however because many tenants will welcome the introduction of such a clause.

The cultivation of marijuana

One of the means to prevent your tenant from smoking marijuana in your housing is also to prohibit the cultivation of it. This type of crop should be prohibited by a provision restricting its horticulture.

You can obtain the most recent version of our building regulations which now includes this restriction in the member section of our website www.apq.org

LA CULTURE DE LA MARIJUANA

Une des façons d'éviter que votre locataire ne fume dans votre logement de la marijuana est également d'en interdire la culture. Il faut à ce moment interdire par une disposition restreignant l'horticulture à ce type de culture.

Vous pouvez vous procurer la version la plus récente de notre règlement d'immeuble qui inclut maintenant cette restriction dans la section membre de notre site internet www.apq.org

Nouveau

Vous ne savez pas comment refuser un candidat?

Vous préférez que quelqu'un d'autre s'en charge?

Vous voulez être certain de ne pas dire des choses que vous pourriez regretter?

NON!

Utilisez le service du NON de l'APQ

À partir de 9.95\$, l'APQ se charge d'envoyer un courriel ou un message texte pour l'aviser de la décision et nos coordonnées.

Service du NON de l'APQ

Contactez le service d'enquêtes 888-382-9670 pour les détails

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

Volume 33 No 2
Février 2017

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 0835-4316
L'Association des Propriétaires du Québec

Président
Martin Messier

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Me Annie Lapointe, notaire
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Mireille Comptois
Larissa Modo
Bianca Radu
Marie-Lyne Dufour
Darlène Perreault

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Carmen Ruiz
François Bonhomme



6 @ 8

Participez à nos 6 @ 8 et rencontrez des propriétaires de logements locatifs, des gestionnaires immobiliers et des partenaires d'affaires!

Venez prendre un verre à la santé de l'immobilier tout en prenant une bouchée !

Mardi le 21 mars 2017 à partir de 18h

Sujet: Les assurances, avez-vous la bonne couverture?

Notre conférencier vous expliquera comment être bien protégé avec vos assurances, les clauses et les protections à connaître et à souscrire.

Mardi le 23 mai 2017 à partir de 18h

Sujet: Mieux louer son logement

Une conférence sur la location des logements : Les trucs et astuces mais aussi comment mettre votre logement en valeur et le présenter afin de maximiser vos chances de location..

Réservation au 514-382-9670
ou sans frais 888 382 9670
ou par courriel reservation@apq.org



Gestion immobilière

- Copropriété
 - » Syndicats existants de toutes tailles
 - » Service aux constructeurs
- Multi-logements
- Commercial et industriel



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

Derniers jours!

Relevés 31:
vous avez
jusqu'au 28
février pour les
produire!

Si vous êtes propriétaire d'un immeuble à logements, vous avez jusqu'au 28 février pour produire les relevés 31 et les transmettre à Revenu Québec ainsi qu'à vos locataires ou sous-locataires. Produisez-les rapidement et facilement en utilisant le service en ligne Produire et consulter des relevés 31.



Plus que quelques jours : Saviez-vous que le chauffage de l'eau représente jusqu'à 20 % de la facture d'électricité annuelle ?

Dans le cadre de son programme Produits économiseurs d'eau et d'énergie homologués WaterSense® Hydro-Québec fait une offre spéciale aux propriétaires d'immeubles locatifs. Obtenez jusqu'à 50% de rabais, sur les prix des trousse.



Chaque trousse contient une pomme de douche, un aérateur de robinet et un sablier. En plus d'être écoénergétiques, ces produits faciles à installer sont garantis 10 ans. Optez pour une des 4 trousse de produits WaterSense® et faites économiser jusqu'à 100 \$ annuellement à vos locataires.

Hâtez-vous! Le programme prend fin le 28 février 2017.

Pour de plus amples informations, communiquez avec Solutions Ecofitt, prestataire de services d'Hydro-Québec.
Montréal : 514 677-0099 Ailleurs au Québec : 1 855 882-0099



Me Annie Lapointe

Je n'ai pas de problème, car je ne signe pas de bail, vrai ou faux?

« Mon locataire n'a pas de bail, nous ne sommes donc pas soumis aux règles de la Régie du logement ».

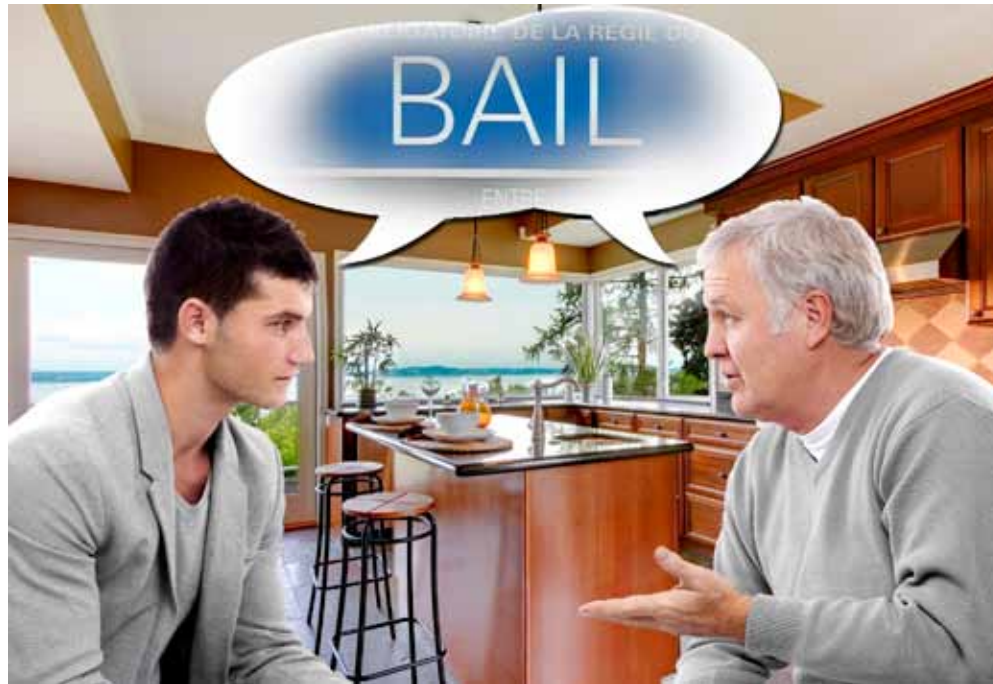
Cette phrase est entendue régulièrement et pourtant, elle est fautive.

Selon la loi, « un contrat est un accord de volonté par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à exécuter une prestation » (1). Également, le contrat se forme par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter, à moins que la loi n'exige, en outre, le respect d'une forme particulière comme condition nécessaire à sa formation » (2).

Attention, le fait de ne pas avoir signé de formulaire de bail obligatoire ne fait pas en sorte que vous n'avez pas de contrat ensemble, qui s'appelle également « Bail ».

Dans le cas d'un bail verbal, la loi prévoit que le propriétaire a alors l'obligation de remettre un écrit indiquant le nom et l'adresse du locateur, le nom du locataire, le loyer et l'adresse du logement loué, ainsi que certaines mentions qui sont prescrites par les règlements du gouvernement.

L'absence du formulaire de bail ou de cet écrit confirmant l'entente verbale, n'enlève pas la protection offerte au locataire. La preuve verbale de ces ententes pourra être faite devant la Régie du logement en cas de besoin. La



force probante du témoignage des parties sera alors appréciée par le Tribunal. Le locataire habite-t-il dans votre logement? Vous paie-t-il un loyer? Si la réponse est oui, fort à parier qu'il existe alors un bail entre vous. L'écrit reste toutefois le moyen de preuve par excellence pour les différentes conditions du bail. Si vous désirez vous protéger comme locateur, l'écrit est préférable.

Peu importe la forme écrite ou verbale de l'entente, le locataire résidentiel a le droit au maintien dans les lieux selon la Loi. Il ne peut être évincé que dans les cas prévus par la loi et en aucun cas, un propriétaire ne peut décider de mettre fin au bail verbal pour la seule raison qu'il n'est plus satisfait de l'entente. L'absence de bail ne permet donc pas de demander au locataire de quitter si vous ne vous entendez pas...

De façon générale, le bail verbal sera considéré comme étant un bail à durée indéterminée, sauf preuve qu'il y a une durée fixe de consentie. Il faut savoir, dans ces cas, que le locataire a droit de donner un avis de départ d'un

à deux mois avant son départ, quelle que soit la période de l'année.

Dans tous les cas, nous recommandons de mettre votre entente par écrit pour éviter toute ambiguïté dans les accords intervenus entre vous et pour vous protéger. Surtout, peu importe que votre bail soit verbal au départ, nous suggérons que les avis subséquents ou toute entente de fin de bail fassent l'objet d'un écrit.

(1) Code civil du Québec, art.1378.

(2) Code civil du Québec, art. 1385.

“My tenant does not have a lease. Therefore we are not subject to the rules of the Régie du logement.” This statement is heard regularly and yet it is false.

Legally speaking, “a contract is an agreement of will by which one or more individuals commit themselves towards one or more others to perform a service.”(1) Moreover, the contract is only entered into by the exchange of consent between persons capable of contracting, unless the law also requires the observance of a particular form as a necessary condition for its formation.”(2)

Be careful however, the mere fact of not signing a mandatory lease form does not mean that you do not have a contract together, which is also called “Lease.”

In the case of a verbal lease the law provides that the landlord is then obliged to issue a written document stating the name and address of the landlord, the name of the tenant, the rent and the address of the rented dwelling, as well as certain issues prescribed by the regulations of the Government.

TOITURE AUDET
TOITURES ET CHARPENTES

Toit de tout genres
(plat, métal, bardeaux)
Rénovation extérieur
Estimation gratuite

819-598-1384
toitureaudet@hotmail.com

The absence of the lease form or this writing confirming the verbal agreement does not remove the protection offered to the tenant. Verbal evidence of such agreements may be submitted to the Régie du logement if necessary. The probative value of the evidence of the parties will then be assessed by the Court. Does the tenant live in your dwelling? Does he pay you a rent? If the answer is yes, it is safe to bet that there is a lease between the two of you. Writing remains, however, the best means of proof for the different conditions of the lease. If you want to protect yourself as a landlord, writing is always preferable.

Regardless of the written or verbal form of the agreement, the residential tenant has the right to remain in the premises under the law. He can only be expelled in the cases provided for by law and in no case may an owner decide to terminate the oral lease for the sole reason that he is no longer satisfied with the agreement. The absence of a lease does not the-

refore make it possible to ask the tenant to leave if you do not get along with one another...

Generally speaking, the verbal lease will be considered as an indefinite lease, unless there is evidence of a fixed term of consent. One should know that in these cases the tenant is entitled to give a notice of departure of one or two months before departure, regardless of the period of the year.

In any case, we recommend that you write your agreement in order to avoid any ambiguity in the entente between the two of you and to protect yourself. Above all, regardless of whether your lease is verbal at the outset, we suggest that subsequent notices or any end-of-lease agreements be in writing.

(1) Civil Code of Québec, s. 1378.

(2) Civil Code of Québec, s. 1385.

Capsule nouveau locataire : La divulgation obligatoire des loyers passés

Lorsqu'il est temps de signer un bail avec un nouveau locataire, l'article 1950 du Code civil du Québec impose au propriétaire de divulguer à ce locataire le loyer le plus bas payé par l'ancien locataire dans la dernière année précédant la signature du bail.

Ce n'est donc pas le loyer actuel qu'il faut considérer mais celui d'il y a un an. Par exemple, s'il y a signature du bail le 17 mars 2017, on prend en compte le loyer payé au 17 mars 2016.

Voici en rafale les différents délais et les conséquences de cette obligation.

1- Le propriétaire divulgue le montant exact : le locataire a 10 jours de la signature du bail pour faire fixer son loyer à la Régie du logement et ce, même s'il est au courant. Sachez que le locataire ne peut renoncer à ce droit dans le bail. Cette clause serait illégale.

2- Le propriétaire ne marque aucun montant : Le locataire a 2 mois du début du bail pour faire fixer son loyer à la Régie du logement. Exemple : Bail du 1er juillet 2017, le locataire a jusqu'au 31 août 2017.

3- Le propriétaire divulgue un faux montant. Le locataire peut faire fixer son loyer dans les 2 mois de la connaissance de ce fait.

New Tenant Rubric: Mandatory disclosure of past rents

When it is time to sign a lease with a new tenant, section 1950 of the Civil Code of Québec requires the landlord to disclose to this tenant the lowest rent paid by the former tenant in the last year preceding the signing of the lease.

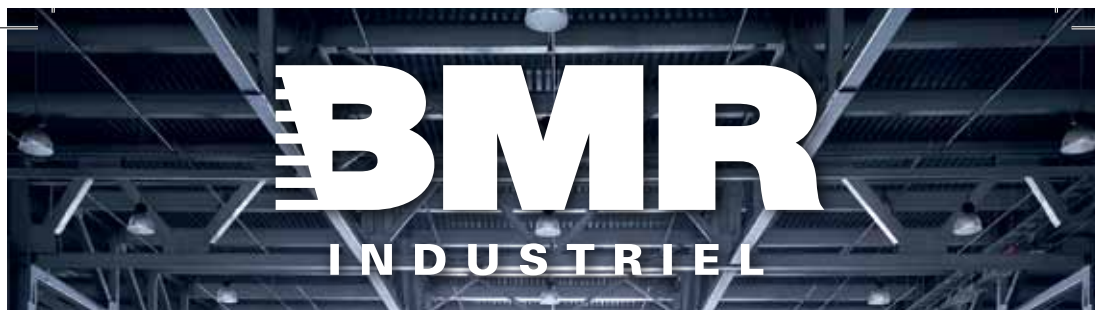
So, it is not the current rent that should be considered but the one of a year ago. For instance, if the lease is signed on March 17, 2017, the rent paid on March 17, 2016 is taken into account.

The various deadlines and the consequences of this obligation are as follows:

1 - The owner discloses the exact amount: the tenant has 10 days from signing the lease to have his rent fixed at the Régie du logement, even if he is aware. Be aware of the fact that the tenant cannot waive this right in the lease. This clause would be illegal.

2 - The landlord does not mention any amount: The tenant has 2 months from the beginning of the lease to have his rent fixed at the Régie du logement. For instance: Lease of July 1, 2017, the tenant has until August 31, 2017.

3 - The owner discloses a false amount. The tenant can have his rent fixed within 2 months of the knowledge of this fact.



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELGIL

BMR Matco
215, rue Brébeuf
Tél.: (450) 467-3351

BLAINVILLE

BMR Matco
147, boul. de la Seigneurie Ouest
Tél.: (450) 437-0303

NAPIERVILLE

A & F Foucault
701, Route 219, C.P. 1159
Tél.: (450) 245-3677

ORLÉANS

Builder's Warehouse
3636, Innes Road
Tél.: (613) 824-2702

SAINT-AMABLE

BMR Matco
901, rue Principale
Tél.: (450) 649-0771

SAINT-BASILE-LE-GRAND

BMR Matco
325, boul. Sir-Wilfrid-Laurier
Tél.: (450) 653-7861

SAINT-EUSTACHE

BMR Matco
226, 25^e Avenue
Tél.: (450) 472-3000

SAINT-GEORGES-DE-BEAUCE

BMR Matco
9050, boul. Lacroix
Tél.: (418) 227-1717

SAINT-HYACINTHE

BMR Matco
16755, rue Saint-Louis
Tél.: (418) 773-2569

SAINT-LÉONARD

BMR Matco
9275, boul. Langellier
Tél.: (514) 326-6800

SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

Matériaux Sainte-Anne-des-Plaines
323, montée Gagnon
Tél.: (450) 478-1261

SAINTE-CATHERINE

BMR Matco
4320, Route 132
Tél.: (450) 632-9760

**Pour en savoir plus,
communiquiez avec nous
par téléphone : 514-326-1004
par télécopieur : 514-326-8446
par courriel : industriel@bmrmatco.com**

Important : mentionnez le numéro de client **71087** et présentez votre carte de membre APQ pour obtenir vos escomptes.

Unité mobile **514.424.6346**

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com



Me Kevin Lebeau

LES SINISTRES EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉ : COPROPRIÉTAIRES, ADMINISTRATEURS ET GESTIONNAIRES, MÉFIEZ-VOUS DES DOM- MAGES CAUSÉS PAR L'EAU !

Il est évident que la survenance d'un sinistre affectant notre habitation constitue un inconvénient et une source importante de désagrément pour son propriétaire. Heureusement, la majorité des propriétaires d'habitations n'ont pas à faire face régulièrement à de telles situations.

En copropriété divisée, c'est le syndicat des copropriétaires, les membres du conseil d'administration et parfois son gestionnaire immobilier qui sont appelés à réagir aux sinistres afin de s'assurer de la remise en état des parties de l'immeuble touchées par le sinistre, tant les parties privatives que communes.

Le syndicat doit souscrire auprès d'un assureur une couverture contre tous les risques usuels, incluant le feu et les dommages causés par l'eau. En effet, les dommages causés par l'eau, provenant soit d'éléments de la plomberie (évier, toilette, bain, douche, tuyau d'alimentation ou de drain) ou de points d'infiltration d'eau naturelle par l'enveloppe du bâtiment, constituent une source importante de dommages qui peuvent être causés à l'immeuble.

Toutefois, nous sommes d'avis que des mesures de sensibilisation et de prévention peuvent aider à diminuer le nombre de sinistres causés par l'eau, ou bien leur gravité.

Le conseil d'administration et le gestionnaire, le cas échéant, pourront sensibiliser les copropriétaires au moyen de communiqués, ou d'une mention particulière dans le cadre d'une assemblée des copropriétaires, qu'ils doivent utiliser les baignoires,

douches et installations sanitaires des unités, ainsi que tout autre bien qui contient ou qui consomme l'eau, avec soin afin d'éviter des déversements d'eau dus aux causes suivantes :

- Débordement d'un évier, de la toilette ou de la baignoire
- Déversement d'eau de la douche en raison d'un manque d'étanchéité de la cabine de celle-ci, ou du fait de ne pas avoir tiré correctement le rideau de douche, le cas échéant
- Fuite d'eau due à un mauvais entretien de ces éléments, lequel incombe au propriétaire de l'unité
- Tuyau d'alimentation en eau ou drain de lessiveuse ou d'une laveuse à vaisselle mal fixées ou mal entretenues
- Bris, mauvais entretien ou le mauvais emploi d'un aquarium ou d'un lit d'eau

Dans certains cas, la cause du dégât pourrait être un tuyau d'alimentation d'eau, parfois caché derrière la surface visible du gypse, situé à l'intérieur des bornes de la partie privative d'un copropriétaire, lequel pourrait desservir uniquement celui-ci. Bien qu'un sinistre peut être causé par le bris d'un conduit de ce genre, et même dans l'absence de tout acte de la part du copro-

priétaire, aux termes de plusieurs déclarations de copropriété, sa responsabilité sera néanmoins engagée par le fait que ce conduit est un élément inclus dans la partie privative, lequel tombe donc sous la responsabilité du copropriétaire.

La responsabilité d'un copropriétaire dans de tels cas pourrait être retenue en vertu d'une clause de la déclaration de copropriété dans le sens de la suivante :

«La jouissance et l'usage des parties privatives sont sujets aux conditions suivantes :

.....Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celles d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.....

Compte tenu de ce genre de clause d'usage dans les déclarations de copropriété, il serait donc important d'impliquer les copropriétaires dans ce processus de prévention afin de leur permettre de réduire les risques qui engagent leur responsabilité en étant plus attentifs et prendre les précautions qui s'imposent lorsqu'ils utilisent ces éléments de leur partie privative.

Il faut se rappeler également que la responsabilité du copropriétaire pourrait être engagée par la faute de son locataire, ou le fait d'un bien appartenant à ce dernier, et ce par l'effet d'une clause particulière à cet effet, ou à défaut, de la règle de l'article 1057 du

PORTES
Surplus

- MOULURES
- PORTES INTÉRIEURES
- PORTES EXTÉRIEURES
- PLANCHERS ET ESCALIERS

NOS SERVICES

- ✓ Entretien
- ✓ Crèpes sur mesure
- ✓ Installation gratuite

3712 Chemin Chambly, Longueuil
www.portessurplus.com

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

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

ESTIMATION GRATUITE!

450 966-6166
info@couvertureslacheaie.com



Code civil du Québec à l'effet que le règlement d'immeuble, lequel contient les conditions de jouissance des parties privatives et communes, est opposable au locataire d'une fraction dès qu'un exemplaire de celui-ci lui est remis, et que le copropriétaire doit s'assurer que son locataire le respecte.

Un sinistre ou des dommages causés par l'eau pourront également survenir à cause d'un bris d'une conduite d'eau ou d'un équipement connexe faisant partie des parties communes de l'immeuble. Aux termes de l'article 1039 C.c.Q., l'entretien des par-

ties communes de l'immeuble incombe au syndicat, et aux termes de l'article 1077 C.c.Q., il est responsable des dommages causés à des tiers (copropriétaires, leurs locataires ou autre personne) qui résultent d'un vice de conception, de construction ou d'un manque d'entretien d'une partie commune de l'immeuble. Le syndicat doit donc prendre les mesures nécessaires préventives et bien entretenir les parties communes de l'immeuble afin de minimiser les risques, tout en étant conscient qu'un événement imprévu pourra causer un sinistre auquel le syndicat a l'obligation de réagir afin de s'acquitter de

son devoir de conserver tout l'immeuble, dont toutes les parties communes et privatives.

En cas de doute sur le sujet, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier et en copropriété divisée.

DAMAGE IN A DIVIDED CO-OWNERSHIP: co-owners, admin- istrators and man- agers, beware of water damage!

It is obvious that the occurrence of damage affecting our dwelling is an inconvenience and an important source of unpleasantness for its owner. Luckily, the majority of owners of rental dwellings do not have to deal with such situations regularly.

In divided co-ownership, the syndicate of co-owners, members of the board of directors and sometimes its property manager are called upon to react to accidents in order to ensure the restoration of the parts of the building affected by the damage done, in the privative as well as the common portions. The syndicate must apply to an insurer for cover against all the usual risks, including fire and damage caused by water. Indeed, damage caused by water, coming either from parts of the plumbing (sink, toilet, bathtub, shower, feed or drain) or from natural water infiltration points through the envelope of the building, constitute an important source of damage that can be caused to the building.

However, we think that awareness-raising and prevention measures can help reduce the amount of water-related damage or its severity.

The board of directors and the manager, whatever the case may be, will be able to make the co-owners aware by means of press releases, or by a special mention at a meeting of the co-owners, that they must use bathtubs, showers and sanitary facilities of the condo units, and any other property that contains or consumes water, with care to avoid water discharges due to:

- Overflow of a sink, a toilet or a bathtub;
- Water discharge from the shower due to a lack of water tightness of the shower cabin, or failure to properly close the shower curtain, whichever the case may be;
- Water leakage due to poor maintenance of these elements, which is the responsibility of the owner of the unit;
- Poorly connected or maintained water supply pipe to the dryer or

Suite à la page 10

LK TOITURES

RÉFECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN
INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE 24h/7

450 437-4118 | LKTOITURES.COM

Suite de la page 9 : *DAMAGE IN A DIVIDED CO-OWNERSHIP: co-owners, administrators and managers, beware of water damage!*

the dishwasher;

- Breakage, poor maintenance or misuse of an aquarium or waterbed.

In some cases, the cause of the damage could be a water supply pipe, sometimes hidden behind the visible surface of the gypsum, located within the boundaries of the privative portion of a co-owner which could only supply him. Although damage may be caused by the breakdown of such a conduit, and this even in the absence of any action on the part of the co-owner, under the conditions of many deeds of co-ownership, his liability will nonetheless be incurred by the fact that this conduit is an element included in the privative portion, which therefore falls under the responsibility of the co-owner.

The liability of a co-owner in such cases could be withheld under a clause in the deed of co-ownership in the meaning of the following:

“The enjoyment and use of the privative portions are subject to the following conditions:

..... Any co-owner shall be liable to the other co-owners and the syndicate for damaging consequences arising from his fault or negligence and those of one of his employees or from the fact of a property for which he is legally responsible.....

Given this type of use clause in deeds of co-ownership, it would therefore be important to involve co-owners in this prevention process in order to enable them to reduce the risks that involve their responsibility by being more careful and take precautions which are required when using these elements of their privative portion.

It must also be kept in mind that the liability of the co-owner may be incurred by his tenant's fault or by property belonging to the tenant, and this by a special clause to that effect, or by default, of the rule in section 1057 of the Civil Code of Québec which stipulates that the regulations governing a building, which contain the conditions for the enjoyment of the privative and common portions, are enforceable against the lessee of a fraction as soon as a copy of these is given to him and the co-owner must ensure that the tenant respects them.

An accident or damage caused by water may also occur as a result of a broken water pipe or related equipment being part of the common portions of the building. Under section 1039 of the C.c.Q., maintenance of the common portions of the building is the responsibility of the syndicate, and under section 1077 of the C.c.Q., it is liable for dam-

age caused to third parties (co-owners, their tenants or any other person) resulting from a defect in the design, construction or lack of maintenance of a common portion of the building. The syndicate must therefore take the necessary preventive measures and maintain the common areas of the building in order to minimize the risks, while being aware that an unforeseen event may cause an accident to which the syndicate has an obligation to respond in order to fulfill its duty to maintain the entire building, including all common and privative portions.

If you have any doubts on this subject-matter, do not hesitate to contact our team of lawyers specializing in real-estate law and divided co-ownership.



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 Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Soucy

DU DIFFICILE CHEMINEMENT DE PORTER UNE DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT EN APPEL

Un propriétaire reçoit une décision de la Régie du Logement. Il veut contester la décision et porter la cause en appel à la Cour du Québec. L'article 91 de la loi sur la Régie du Logement permet un appel à la Cour du Québec seulement avec une permission d'un juge de la dite cour :

« Art. 91. Les décisions de la Régie du Logement peuvent faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec... »

Certaines décisions ne sont pas appelables à la Cour du Québec. Il n'y a pas d'appel sur une décision dont le seul objet est la fixation d'un loyer ou la révision de loyer; aussi, aucun appel sur une décision dont le seul objet est le recouvrement d'une petite créance et pas d'appel sur une décision d'autorisation de déposer le loyer. D'autres décisions ne sont pas appelables, ce sont celles visées dans la section II du chapitre III de la loi sur la Régie du Logement; Notamment la décision concernant la démolition d'un logement et aussi la décision sur l'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier ne sont pas appelables.

PROCÉDURE

La demande pour permission d'en appeler doit être faite au greffe de la Cour du Québec du lieu où est situé le logement et elle est présentée par requête accompagnée d'une copie de la décision et des pièces de la contestation. (art. 92).

La requête accompagnée d'un avis de présentation doit être signifiée et produite au greffe de la Cour, dans les 30 jours de la date de la décision. La requête doit mentionner les conclusions recherchées et les motifs de contestation. (art. 92, 2e par.).

LA PERMISSION D'EN APPELER

Selon les critères dégagés par la jurisprudence en matière d'appel devant la Cour du Québec d'une décision de la Régie du Logement, pour qu'une requête pour permission d'appeler soit accordée, il appartient au requérant de démontrer que la question qu'il vient soumettre à cette cour, est controversée, sérieuse, nouvelle, d'intérêt général ou que la décision de la Régie souffre d'une faiblesse apparente entraînant des conséquences préjudiciables¹.

Il n'est pas nécessaire que chacun de ces critères soit présent, mais bien que l'un des critères soit rencontré. Par ailleurs, l'absence de motivation d'une décision de la Régie constitue une erreur de droit qui donne ouverture à l'intervention de la Cour du Québec. Il en est de même pour un manquement à une règle de justice naturelle devant la Régie du Logement. Selon la Cour Suprême, la simple violation d'une règle de justice naturelle invalide toute une décision; la négation du

droit à une audition équitable doit toujours rendre une décision invalide².

Hormis la question de l'absence de motivation de la décision de la

Régie qui doit apparaître à la face de la décision attaquée, il appartient au requérant au stade de la présentation de la requête pour permission d'ap-

Suite à la page 19

VOTRE LIEN PRIVILÉGIÉ

... VERS DES ÉCONOMIES ALLANT JUSQU'À 30%* SUR VOS ASSURANCES AUTO ET HABITATION

DES ÉCONOMIES ET DES TARIFS DE GROUPE EXCLUSIFS

Nous avons votre satisfaction à cœur, et cela se traduit par notre service de qualité reconnu, notre processus d'indemnisation rapide et sans tracas, et nos tarifs de groupe non offerts au grand public.

Des économies, des protections flexibles et un engagement de longue date à vous satisfaire pleinement – quoi de plus intéressant !

Demandez une soumission et économisez !

► 1 888 476-8737
► lapersonnelle.com/apq



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.
* Les économies ne sont pas garanties et varieront selon les renseignements fournis au moment de la souscription.

APQ ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

La bonne combinaison.

CATÉGORIES

1. Annonces de location
2. Appareils ménagers
3. Armoires de cuisine
4. Assurances
5. Avocats
6. Baignoires
7. Balcon
8. Béton
9. Calfeutrage
10. Chauffe-eau
11. Chauffage Climatisation Gaz
12. Construction Rénovation
13. Courtiers immobiliers
14. Couvreurs
15. Déménagement
16. Détective privé
17. Drainage
18. Électricité
19. Entretien - Nettoyage
20. Environnement
21. Évaluateurs
22. Exterminateur
23. Financement
24. Formation en immobilier
25. Gestion d'appels
26. Gestion Immobilière
27. Huissiers de justice
28. Hypothèque
29. Ingénierie
30. Impôts fiscalité
31. Insonorisation
32. Inspection Bâtiments
33. Maçonnerie
34. Nettoyage de conduits
35. Peinture
36. Plancher
37. Plomberie
38. Portes et fenêtres
39. Sécurité Incendie
40. Réparation
41. Téléphones mobiles
42. Traitement des eaux

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier:
- Système de recherche efficace
- Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.
En 3 clics propulsez vos annonces sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...
Une seule place et votre visibilité est augmentée!

2. APPAREILS MÉNAGERS

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

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

3. ARMOIRES DE CUISINE

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

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

4. ASSURANCES

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

5. 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.

6. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean
Caroline Ouellette, Gérante
Tél.: (450) 347-7687
Sans frais : 800-463-7687
ouelletta@videotron.ca
www.bainmagique.com
RBQ 8334-9225-44

- Prix Choix du consommateur depuis 2010
- Revêtement de salle de bain, mur et douche en acrylique
- Installation en une seule journée
Nous offrons la meilleure garantie d'industrie
Faite affaire avec une équipe d'experts
Escomptes aux membres de l'APQ

Bain Miracle Montréal
Tél.: (514) 522-3737
bainmiraclemontreal@live.fr
www.bainmiraclemontreal.ca

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

7. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc
Claude Lacasse, Propriétaire
Tél.: (514) 365-9630
Autre: (514) 773-9630
clacasse@fibrobalcon.com
www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium
- Plancher et marches en fibre de verre
- Escaliers en aluminium
- Rampes en aluminium

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

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

8. BÉTON

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

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

Groupe Fondabec
Tél.: (514) 838-5379
info@fondabec.ca
www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation
Imperméabilisation
Réparation de fissures
Drains français
Reprise en sous-oeuvre
Élimination de la pyrite
RBQ 5592-5911-01

9. CALFEUTRAGE

MK Calfeutrage
Tél.: (514) 747-5553
info@mkcalfeutrage.ca
www.mkcalfeutrage.ca

- Calfeutrage de tout genre
- Systèmes de protection pour plancher de béton
- Réparation de maçonnerie
- Imperméabilisation des murs de brique extérieur
- Commercial, institutionnel et résidentiel.
RBQ : 5652-3459-01

10. CHAUFFE-EAU

Hydro Combustion
Tél.: (450) 628-5060
Aute : (514) 212-7937

jfhughes@hydrocombustion.ca
www.hydrocombustion.ca

Multi-résidentiel, commercial et industriel
Chauffage à l'eau chaude
Eau chaude domestique
Canalisation de gaz naturel
Infra rouge radiant
Unités de toit
Aérotherme
Procédé
Urgence 24/24
Visa/Master Card

HydroSolution
Annie Beaudoin, représentante
Tél.: (514) 326-0606 poste 4281
Cell.: (514) 604-0910
abeaudoin@hydrosolution.com
www.hydrosolution.com

-Le leader en chauffe-eau depuis 55 ans
-Vente / Location / Réparation
-Service 24/7
-Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

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

-Spécialiste pour les chauffe-eau
- Une qualité insurpassée
- Des produits hautement performants et bons pour l'environnement

10. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

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

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

12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction A. Desfossés.
Alexis Desfossés
Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

- Construction et renovation general
- Après-sinistre
- Portes et fenetres
- Finition intérieur
- Revêtement extérieur
- Toiture
Tout ça dans une qualité et une propreté sans reproche

Construction Bostan inc.
(514) 510-7310
(514) 973-1973

b.construction@outlook.com
constructionbostan.ca

- Réparation de briques, pierres, blocs, allèges, linteaux
- Joints de maçonnerie, crépi, béton, pavés
- RBQ 8329-8091-11

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

-Constructions Neuves
-Rénovation Résidentiel et commercial
-Balcons en fibre de verre et en planche
-Rénovation après sinistre
-Cuisine et salle de bain
RBQ 2744-8901-85

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

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

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

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

13. COURTIERS IMMOBILIERS

Claudya Généreux
REMAX Alliance
 514-374-4000
 claudyagenereux.com

Courtier immobilier d'expérience spécialisé dans les 2plex, 3plex, 4plex et 5plex. Besoin urgent d'immeubles à revenus dans secteurs suivants : Rosemont, Villeray, Hochelaga, Ville-Marie, Verdun, LaSalle, Ville-Émard.

L'Expert Immobilier PM
Jean-Claude Côté
 Cell.: (514) 839-3363
 Tél.: (514) 3552269
 jclaudcote@videotron.ca

Spécialisé dans les propriétés à revenus
 Le Vendeur au Québec
 7e vendeurs internationale en Amérique du Nord, États Unis et Canada

14. COUVREURS

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

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

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

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

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

- Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012, 2013,2014, 2015, 2016 et 2017*
- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs Perron
 - L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
 - Résidentiel, Commercial, Industriel.
 - Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
 - Prix compétitif et remise de garantie
 - Service d'urgence 24h/7 jours
 - RBQ: 1117-5833-85

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

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

Toitures Wally
Luc Deschênes
 Tél. (450) 806-0541
 Autre : (514) 686-9634
 luc@toitureswally.com
 www.toitureswally.com

L'expert en détection de fuites !
 Réfection de toitures de tous genres
 Inspection/Prévention
 Projections/Réparations
 Imperméabilisation de fondations

15. DÉMÉNAGEMENT

Transport et Aménagement Lafrance Inc
Jean-François Lafrance, Président
 Tél.: (514) 951-3627
 talinc@hotmail.fr

- www.transportamenagementlafrance.com
- Déménagement résidentiel
 - Déménagement commercial
 - Piano - Matériel
 - Entreposage
 - Vente de meubles, d'équipement usagé et équipement de bureau

16. DÉTECTIVE PRIVÉ

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

- Gardiennage
- Enquêtes
- Vérification pré-location
- Vérification pré-emploi
- Caméras de surveillance
- 10% rabais aux membres APQ

17. DRAINAGE

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

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

18. ÉLECTRICITÉ

**9317-5446 Québec inc.,
 f.a.s. Akoum électrique**
 (514) 327-5837
 (514) 571-5838
 akomelectrique@hotmail.com

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 5700-7395-01
- Service 24h, estimation gratuite
- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention**

R.D.S. Électrique Inc.
Tél.: (514) 759-4836
 (514) 562-8142
Fax: (514) 759-6772

Maître électricien, membre CMEQ
 RBQ: 5612-8903
 35 ans d'expérience
 Tout genre de travaux électriques,
 remplacement de panneaux, service

d'entrée, chauffage, rénovation, prévention,
 Résidentiel et commercial
 Service de 24 heures
 Estimation gratuite
 Bon prix.

19. ENTRETIEN - NETTOYAGE

Entretien Hebex Maintenance
 Tél.: (438) 837-2385
 info@hebex.ca
 www.hebex.ca

- Entretien des stationnements
- Lavage de fenêtres
- Déneigement
- Entretien et nettoyage des bâtiments
- Nettoyage à pression

20. ENVIRONNEMENT

Tecosol Inc.
Myriam Dufresne, Conseillère en environnement
 Tél.: (450) 922-1410
 Autre : (514) 880-4545
 m.dufresne@tecosol.com
 www.tecosol.com

- Évaluations environnementales et décontamination des sols

Groupe ABC Inc.
**Samuel Roberge, M. Sc Géo. EESA,
 Directeur immobilier**
 Tél.: (866) 454-5644
 Cell.: (514) 554-0598
 slaberge@groupeabs.com
 www.groupeabs.com

- Test de sol
- Évaluation environnementale
- Enveloppe de bâtiment (loi 122)
- Toiture
- Amiante

21. ÉVALUATEURS

Groupe VMMP
Michel Montmarquet
 Tél.: (514) 744-4490
 mmontmarquet@groupevmmp.com
 www.groupevmmp.com

- Financement hypothécaire
- Transaction immobilière (acquisition et disposition)
- Litige
- Conciliation
- Assurances (coût de remplacement d'un bâtiment)
- Étude de valeur locative
- Relocalisation (transfert)
- Fiscalité
- Partage de patrimoine (succession et séparation)
- Expropriation
- Inspection d'avancement de travaux de construction

SPE Valeur Assurable Inc
Robert Plante, Président
 Tél.: (514) 788-9777
 Sans Frais : (800) 227-5277
 evaluation@spevaleurassurable.com
 www.spevaleurassurable.com

- Évaluation de la valeur de reconstruction (valeur assurable)
- Partout au Québec
- Rabais 5% aux membres APQ

22. EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire
 Tél.: (514) 737-7477
 www.exterminationabc.com

- Produits et services professionnels

Elite Gestion Parasitaire inc.
Pascal Rock
 Tél.: (514) 791 8385
 entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

Extermination Contre-Attak
Robert Gaudreault propriétaire
 514-929-9644 et 1-855-360-0110
 Info@contre-attak.ca
 www.contre-attak.ca

- une compagnie familiale établi depuis 27ans
- nous reglons les problemes a la source
- nous garantissons notre travail a 100%
- nous avons votre sante et tranquillité d'esprit à coeur
- écologique- nos pratique respectent l'environnement

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

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

23. FINANCEMENT

Centres Hypothécaires Dominion
Lesley Wright MBA
 Tél.: (514) 808-3661
 lesleywright@dominionlending.ca
 www.wrightmortgages.ca

- Résidentiel
- Petit commercial
- Multi-logements
- Prêt B
- Prêteur privé

23. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca
 1-877-398-5071

- Abonnez-vous gratuitement à notre bulletin bi-mensuel sur l'immobilier
- Soirées conférences mensuelles à Montréal, Québec, Gatineau et Trois-Rivières.
- Programme de mentorat (coaching)
- Formation divers en immobilier
- Comment faire 3X plus d'argent que les banques (Devenir prêteur privé)
- Calcul de rentabilité... et plus de 15 autres
- Formation en vidéo, analyse de projets

Patrick Hérard
Formateur, coach en placement immobilier
 Tél.: (514) 569-7075
 Fax: (514) 800-4413
 info@patrickherard.com
 www.patrickherard.com

- Consultant en placement immobilier
- Formation/coaching en placement immobilier
- Apprendre à gérer ces immeubles maximisation de propriété
- Achat / vente

24. GESTION D'APPELS

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

- Gestion de vos appels entrants et sortants en

tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères

- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

25. GESTION IMMOBILIÈRE

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

Pour les syndicats de copropriétés:

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

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

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

Gestion Plex
une division de GIA inc.
Robert Beaulieu, président-fondateur
(2005)
Tél.: (514) 895-0676
www.gia.ca
info@gia.ca

- Gestion de haut niveau au QC et ON depuis 1992.
- Service de comptabilité spécialisée en immobilier.
- Service de vérifications emploi, crédit et locateur et +
- Services d'entretiens immobilier et ménager.

Groupe Solution Management Inc
Harry Étienne, Président
Tél.: (514) 593-3000 ext 1 ou ext 3
Autre : (514) 571-0583
gsminc@groupesolutionm.com
www.groupesolutionm.com

- Gestion immobilière jusqu'à 50 logements

27. HUISSIERS DE JUSTICE

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

- Signification de tous vos documents
- Reprise de possession (Éviction)
- Exécution de vos jugements
- Service de répartition pour la Province de Québec
- Prise de constat d'état des lieux
- Saisie

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 Joliette Beauharnois

- Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province
 - Service 24 heures, 7 jours sur 7
 - Signification, saisie, vente et constat
 - En matière de la Régie du logement
- Notre mission, votre satisfaction!*

28. HYPOTHÈQUE

Westmount Capital
Robbie Peck, Président
Tél.: (514) 419 4215
rpeck@wcmortgage.ca
www.wcmortgage.ca

- Prêteur directe – non bancaire
- Lettre d'engagement en 24 heures
- Prêt hypothécaire alternative
- Taux intérêt compétitive en marché privé
- Solution créative

29. INGÉNIERIE

Énertech Solutions inc.
Mécanique de bâtiment
5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc) H4P 1H7
Tel: 514-638-2886
avi@enertechsolutions.ca

- Ingénierie en mécanique de bâtiments
- Audit énergétique
- Conversion de système de chauffage
- Calcul de charge de chauffage et climatisation
- Gestion de projets de construction
- Recherche de subventions
- Membre de l'ordre des ingénieurs

30. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour
Planificateur financier
Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788
louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com

- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres 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

31. INSONORISATION

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

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

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

32. INSPECTION BÂTIMENT

ANIEB
Association Nationale des
Inspecteurs et Experts en
Bâtiments

Gérald Smith, Président
Tél.: (514) 206-0973
info@anieb.com
www.anieb.com

- Inspecteurs agréés en bâtiments de tout genre
- Experts en bâtiments reconnus devant les tribunaux et autres

CIEBQ
Centre d'inspection
et d'expertise en bâtiment du Québec
René Vincent, Ing, Directeur technique
Tél.: (450) 444-5254 S/f: 1-888-844-5254
www.ciebq.com

- Expertise commerciale et résidentielle
- Inspection fin de garantie (5 ans)
- Préachat et fonds de prévoyance
- Témoin expert à la Cour

Inspection Lambert
Patrick Lambert
Tél.: (514) 803-4566
www.inspectionlambert.com
patrick@inspectionlambert.com

- Inspection pré-achat, pré-vente bilan préventif
- inspecteur qui est aussi propriétaire de plex
- Expérience plus de 10 ans dans les multiplex
- Membre AIBQ
- Assuré et Diplômé

33. MAÇONNERIE

AAA Maçonnerie inc.
Bernabi Contreras
Tél.: (514) 963 2435
aaamasonry@hotmail.com

- Brique, bloc, pierre & rejointement
- Un travail de qualité a un prix juste

Maçonnerie Gratton
Tommy Bouillon, Président
Tél.: (514) 367-1631
Autre : (514) 576-1441
tommybouillon@maconneriegratton.com
www.maconneriegratton.com

- Maçonnerie
- Brique
- Cheminée
- Joint Briques
- Infiltration d'eau

SCDP Maçonnerie Inc
David Parent, Président
514-999-3846
514-249-6785
SCDPMaçonnerie@gmail.com

- Travaux en tout genre en maçonnerie
 - Neuf et restauration
 - Brique, pierre, bloc en béton
 - rejointement, allèges, linteaux
- RBQ 5700-2537-01

34. NETTOYAGE DE CONDUITS

Biovac System inc
Tél.: (514) 990 9605
info@biovacsystem.com
www.biovacsystem.com

- Analyse Qualité Air (Tests d'air)
- Nettoyage conduits de ventilation
- Entretien HVAC
- Résidentiel | Commercial | Industriel

35. 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)

36. PLANCHER

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

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

37. PLOMBERIE

Plomberie Mecanitech Ltée
Benoit Lapointe, Estimateur
Tél.: (514) 341-6200
blapointe@mecanitech.com

- Plomberie Chauffage
- gaz naturel
- Entreprise familiale, 25 ans de service
- Urgence 24 heures

38. PORTES ET FENÊTRES

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

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

Fenestration Plasse A Rénovation

Alain Plasse, Entrepreneur
Tél.: (450) 746-2553
parenovation@msn.com

- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

39. SÉCURITÉ - INCENDIE

Groupe Boroy Notiplex
Damien Langlois, Directeur général
Tél.: (514) 353-8765
Autre : (514) 941-4944
damien.langlois@notiplex.com

- Alarme-incendie
- Gigeurs
- Extincteurs portatifs
- Inspection ULC-S536
- Inspection NFPA-25

40. RÉPARATION

Lauresco
Marie-Eve Picher,
Service à la clientèle
Tél: (514) 826-6900
Autre : (514) 295-9880
info@lauresco.ca
www.lauresco.com

- Rénovation
 - Inspection
 - Après-sinistrefié
- RBQ 5617-3511-01

41. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

- Notre offre pour l'APQ : 20% de rabais sur la mensualité de la ligne principale d'un plan Partagez Tout
- Numéro de contact pour questions / information : 1-866-739-6349
- Abonnez-vous en ligne www.rogersdirect.ca
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

42. 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



NETTOYAGE & RÉNOVATION APRÈS SINISTRE

Votre solution complète après sinistre

STRONE™

À travers les temps durs, nous vous aidons à revenir à la normale.



EAU | FEU | VENT | VANDALISME | MOISSISURE

514-428-5707
450-632-2648
www.strone.ca

URGENCE

Programme d'urgence prioritaire exclusif aux membres APQ

- Service accéléré
- Plan d'action d'urgence
- Atténuation des dommages
- Réduction des interruptions
- Adhésion rapide et gratuite
- Aucun engagement

Contactez M. Bonneau pour bénéficier gratuitement du programme d'urgence prioritaire.

514-617-0190



RBQ : 5598-2789-01 • Thermographie Certifié

Profitez de nos rabais coporatifs

- **BMR Matco**
- **Assurance La Personnelle**
- **Bétonel**
- **Go Cube**
- **Greich & Scaff**
- **Strom Spa Ile-des-Soeurs**
- **VIA Rail Canada**
- **Yuzu Sushi**
- **Choice Hotels**
- **Discount Location voitures et camions**
- **Rogers**
- **La Ronde**
- **Les Sommets**
- **Nautilus Plus**
- **Park'N Fly**

Allez sur notre site au www.apq.org/rabais-et-economies.aspx pour tous les détails

Trucs pour négocier et s'enrichir

Ghislain Larochelle ing. MBA
Coach et formateur en immobilier
Immofacile.ca

En immobilier, on dit souvent que c'est à l'achat que l'on fait son argent. C'est vrai, mais pour bien acheter, il faut également être un habile négociateur. En cette période achalandée pour le domaine de l'immobilier, je vous offre quelques conseils pour maximiser votre profit à l'achat de votre propriété et vous enrichir davantage au moment de la revente.

ACHETER EN BAS DE LA VALEUR MARCHANDE

Règle numéro un pour faire de l'argent en immobilier : acheter en-deçà de la valeur marchande. Par exemple, si nous achetons un immeuble à 460 000 \$ qui vaut en réalité 500 000 \$, on vient d'empocher une rondelette somme de 40 000 \$, le tout, en l'espace de quelques heures seulement, soit le temps de convaincre le vendeur de baisser son prix. Agréable, non? Il faut se rappeler que l'on doit comparer par rapport à la valeur marchande et non par rapport au prix demandé ou selon l'évaluation municipale.

LAISSER LE VENDEUR PARLER

L'un des éléments les plus importants en négociation est de savoir écouter. On a 2 oreilles et une

bouche, on devrait donc écouter deux fois plus que l'on parle. La raison est simple : c'est en écoutant les gens, ne craignant pas les silences, que l'on obtient les meilleures informations. En effet, il y a des vendeurs qui, craignant ces silences, tentent de meubler ceux-ci et ce faisant, dévoilent d'importantes informations qu'ils n'auraient jamais livrées autrement. Laissez-les donc parler et se commettre. Comme dit le dicton : la parole est d'argent mais le silence est d'or.

CONNAÎTRE LE PRODUIT COMME LE FOND DE SA POCHE

Un habile négociateur est aussi un fin connaisseur. Pour augmenter vos chances de réussite, vous devez connaître l'immeuble que vous désirez acquérir comme le fond de votre poche, c'est-à-dire autant que le courtier immobilier qui vous le vend. Eh oui! Souvent le vendeur ne sait pas qu'il y a un logement non considéré par la ville dans l'immeuble.

C'est en connaissant la propriété que vous convoitez que vous arriverez à mettre sur pied les meilleurs arguments pour convaincre le vendeur de baisser son prix. Arrivez



à la rencontre confiant et préparé avec votre liste d'arguments en main. Plus vous serez préparé, plus le vendeur sera déstabilisé.

DONNER AU VENDEUR CE QU'IL VEUT

Je ne parle pas ici du prix. Vous aurez plus de chances de négocier le prix d'une propriété à la baisse si vous connaissez pertinemment le motif de vente du vendeur et lui donnez ce qu'il veut. Par exemple, s'il désire signer sans faute chez le notaire d'ici deux semaines, sans quoi il perdra le condo de ses rêves, organisez-vous pour être en mesure de le faire; il sera plus enclin à négocier si lui aussi obtient ce qu'il désire.

GARDER L'ESPRIT OUVERT

Pour réussir votre transaction, vous devrez faire preuve de flexibilité et d'ouverture d'esprit. En effet, les meilleures négociations se produisent souvent dans les endroits où l'on s'y attend le moins, mais pour cela, il faut être créatif et ouvert d'esprit afin de saisir les opportunités et établir des liens là où il n'y en a pas. Il ne faut pas oublier que la personne qui vend doit aussi trouver son compte. Par conséquent, utilisez votre imagination pour créer des ententes gagnant-gagnant; le vendeur vous en remerciera – et son prix vous satisfera.

METTRE SES SENTIMENTS DE CÔTÉ
En affaires, on dit souvent qu'il n'y a pas d'amis, ni émotions. Cela peut parfois être difficile, mais il faut savoir laisser ses sentiments et son ego à la maison quand c'est le temps. La raison est simple : c'est facile de se tromper lorsqu'on agit sous le coup de l'émotion.

Par peur de déplaire, certains acceptent de payer plus cher une propriété qu'ils auraient très bien pu acquérir à moindre coût. D'autres encore renoncent à leur objectif initial car ils veulent gagner à tout prix. Bref, les émotions et l'ego sont les pires ennemis en affaires; méfiez-vous-en et rappelez-vous que l'on négocie avec sa tête et non avec son cœur.

EN CONCLUSION : réfléchissez avant d'agir et surtout ne signez jamais une offre d'achat sous le coup de l'émotion surtout lors d'un coup de foudre.

Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs ou de courtiers immobiliers débutants ou expérimentés qui désirent acquérir davantage de connaissances sur l'immobilier. Inscrivez-vous à un bulletin bimensuel sur l'immobilier gratuitement en visitant <http://www.immofacile.ca/infolettre-gratuite>

514 826 6900

Urgence 24/7

**Service complet d'après-sinistre,
d'inspection et de rénovation**

info@lauresco.ca
www.lauresco.com

BÉTONEL^{MD}



Offre spéciale

*Pour les membres de
L'Association des Propriétaires du
Québec*

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

35%

Obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité*.

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



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

www.betonel.com

Déneiger un toit, ça se planifie!

Source RBQ

Chute de hauteur, ensevelissement, électrocution, malaise cardiaque, blessure musculaire, hypothermie et engelures : déneiger un toit est un travail qui comporte des risques. La Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST) tient à rappeler l'importance de bien planifier les travaux à effectuer pour éviter les accidents. Les employeurs, les propriétaires et les gestionnaires d'édifices de même que les travailleurs doivent s'assurer que les méthodes de travail sont sécuritaires.

Conseils pour déneiger un toit de façon sécuritaire

Le meilleur moyen d'éviter une chute d'un toit est tout simplement de s'abstenir d'y grimper. Autant que possible, déneiger un toit en pente en effectuant le travail à partir du sol.

Lorsque l'aménagement des lieux au sol le permet, utiliser un

appareil de levage pour personne (plateforme élévatrice, engin élévateur à nacelle ou plateforme à mât articulé).

Dès qu'il existe un risque de chute de plus de trois mètres (dix pieds), protéger les travailleurs et utiliser des garde-corps ou un autre moyen pour empêcher les accidents.

Porter un équipement de protection individuelle contre les chutes composé d'un harnais de sécurité, d'un cordon d'assujettissement d'une longueur maximale de 1,8 m et d'un absorbeur d'énergie fixé à un point d'ancrage dont la résistance est d'au moins 18 kN.

Prévoir les mesures de sauvetage appropriées en cas de chute.

Au sol, déterminer la zone de déversement de neige et en interdire l'accès au moyen de signaux de danger et d'une corde de délimitation.

Déneiger les abris de toile temporaires avec un râteau de toit. Il ne faut jamais effectuer le déneigement en poussant la toile à partir



de l'intérieur, car l'abri pourrait s'effondrer sur le travailleur.

Des outils pour mieux prévenir

Pour aider les employeurs, les propriétaires, les gestionnaires d'édifices et les travailleurs à bien planifier les travaux de déneigement d'un toit plat, la CNESST a réalisé une vidéo qui est disponible à l'adresse suivante

: cnesst.gouv.qc.ca/deneigement. Vous y trouverez également plus d'information sur le déneigement et le déglacage sécuritaires des toitures.



Profitez de l'entente privilège!

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

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

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

JOSEPH ÉLIE



120 ans

PRODUITS PÉTROLIERS / LUBRIFIANTS
CHAUFFAGE / CLIMATISATION
Division de: Groupe Énergie BDL inc.



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3
Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958
Courriel: info@josephelie.com www.josephelie.com

Suite de la page 11

per, de démontrer par une preuve prima facie, c'est à dire sans n'en faire réellement la preuve devant le tribunal, les moyens qu'il souleve dans sa requête. Cette preuve peut être faite en autre en produisant devant la Cour du Québec, les transcriptions du débat qui a eu lieu devant la Régie³.

PERMISSION ACCORDÉE

La permission d'en appeler n'est pas facile à obtenir devant un juge de la Cour du Québec. Les critères sont sévères. La plupart des requêtes présentées sont rejetées.

Toutefois, si la requête est accordée, le jugement qui autorise l'appel tient lieu de l'inscription en appel. Le greffier de la Cour du Québec transmet sans délai la copie de ce jugement à la Régie du Logement, ainsi qu'aux parties et à leur procureur.

Après l'inscription en appel, la Cour du Québec convoque les parties pour une audition sur le fond. La Cour du Québec n'entend que la preuve et les représentations relatives aux questions qui ont été autorisées par la permission d'en appeler. Il ne s'agit pas d'un nouveau procès où l'on recommence toute la preuve.

LA RAISONNABILITÉ

Lorsqu'il ne s'agit pas d'un appel de novo, c'est à dire un appel où on recommence en entier la preuve de la instance, en appliquant la norme de la raisonnabilité, il n'appartient pas à cette Cour siégeant en appel d'une décision de la Régie de se livrer à sa propre analyse des faits³, car même dans le cas où la Cour du Québec conclurait que la réponse donnée par le tribunal de première instance n'est pas la meilleure, elle doit refuser d'intervenir⁴. Il n'appartient pas à la Cour du Québec de réanalyser la preuve pour conclure différemment. Elle doit plutôt vérifier si les motifs de la décision de la Régie sont étayés par la preuve. Si la conclusion à laquelle arrive le juge administratif est étayé sur des motifs soutenables et que le tout résiste à l'examen, la Cour du Québec ne doit pas accorder l'appel⁵. Si une conclusion de la décision de la Régie du Logement appartient aux issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits et du droit, le critère de raisonnabilité est rencontré et la Cour du Québec ne doit pas intervenir et rejeter l'appel au fond.

CONCLUSION

Les critères pour appeler à la Cour du Québec d'une décision de la Régie du Logement sont difficiles à rencontrer. Il faut aussi considérer

que l'appel doit se faire en deux étapes distinctes, soit la permission d'en appeler et ensuite l'audition de l'appel sur le fond des questions autorisées. Il peut s'écouler plusieurs mois entre la requête sur permission autorisée et l'audition sur fond. Enfin, les frais judiciaires et extra-judiciaires doivent être pris en compte avant d'interjeter en appel. L'aventure peut être très onéreuse.

1. VISIMAX INC. c. Verreault, J.E. 2001-25 C.A.; MONJOUR c. GAGNON, J.E. 2001-609 C.A.

2. CARDINAL c. DIRECTEUR DE L'ÉTABLISSEMENT KENT, (1985) 2 R.C.S. 643,661.

3. BACOS c.

DAMBERVILLE 2006 OCCQ 88, par 16.
4. IMMEUBLE SUMMIT RIDGEWOOD INC. c. BISAILLON, 2008 OCCQ 8200.
5. Huynh c. FRATERNITE EUCHARISTIQUE INC 2016 OCCQ 559.

Notre taux SPÉCIAL A.P.Q.

1.98%

Terme de 5 ans fixe

* Taux sujet à changement sans préavis
Certaines conditions s'appliquent



Serge Bélanger
Courtier hypothécaire

Commercial
Multi-logement

450 888.1599
info@sergebelercourtier.com

*« La passion du service.
La force d'un réseau. »*

Économies garanties et aucun coût initial

ThermStopper PLUS® est un système avancé de gestion des chaudières pour le chauffage central, qui utilise une rétroaction active provenant en temps réel de ses capteurs, conjointement avec un logiciel d'autoapprentissage adaptatif.

ThermStopper PLUS® pourrait permettre aux entreprises pour lesquelles la consommation d'électricité constitue des frais généraux importants de réaliser des réductions considérables du carburant consommé (et des gaz à effet de serre produits), sans avoir besoin d'investir dans un équipement haute technologie coûteux ou des appareils de rechange.

ThermStopper PLUS®, la solution économique de la réduction des émissions et de la lutte contre le gaspillage de carburant.

**Technologie
intelligente**



**Partenariats avec
les services publics**

**Économies
garanties**



**Réduction
des émissions
de carbone**

**Incitatifs des
services publics**



ThermStopper PLUS®



**JOIGNEZ-VOUS AUX ENTREPRISES SUIVANTES QUI FONT
CONFIANCE À LA TECHNOLOGIE INTELLIGENTE.:**

Kawartha Dairy • Campeau Building • St-François de Salle Church
City of Newmarket • Holiday Inns • City of Barrie • Grey Bruce School Board

Économies garanties grâce à la technologie intelligente
canadianenergysavings.com 1.855.237.2669 (sans frais)

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :
The Canadian Energy Savings Corporation



APQ

L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC (APQ)

vous convie à un colloque
mardi le 25 avril 2017
de 7h30 à midi.

Inscription dès 7h30

Déjeuner Réseautage de 7h30 à 9h00

Conférence de 9h à midi

Au Club St-James

1145, rue Union, Montréal (Québec) H3B 3C2

Code vestimentaire : La tenue professionnelle décontractée est de mise



SUJET : PSYCHOLOGIE ET GESTION DES SITUATIONS PROBLÉMATIQUES

Il n'est pas toujours évident de gérer efficacement les manifestations de comportements dysfonctionnels, ou du moins inappropriés, chez autrui.

La présente conférence vise dans un premier temps à différencier ces deux types de situations problématiques et, dans un second temps, à explorer trois types de personnalité difficile particulièrement dysfonctionnelle au chapitre de la revendication abusive de droits. Ces personnalités difficiles sont :

(1) le paranoïaque, (2) le narcissique et (3) le passif-agressif.

Pour chacun de ces types de personnalité, un mode d'action (attitude et comportements) permettant de réagir judicieusement aux débordements comportementaux sera présenté aux participants.

CONFÉRENCIER:

Dr Gérard Ouimet,

Ph.D. (Psy.), Ph.D. (Sc.Pol.), OPQ, APA, CPA

Professeur titulaire de psychologie organisationnelle au département de management à HEC Montréal.

Détenteur entre autres de deux doctorats décernés par l'Université de Montréal, soit un Ph.D. en psychologie et Ph.D. en science politique.

Auteur de plusieurs articles scientifiques publiés dans des revues de calibre international. Psychologue et membre de l'American Psychological Association (APA) et de la Société canadienne de psychologie (CPA).

COÛT PAR PERSONNE :

Membre APQ (Platine, Argent et Or) :
155\$ avant le 31 janvier 2017
195\$ avant le 31 mars 2017
250\$ du 1^e au 25 avril 2017

Membre bronze APQ et non-membre :
195\$ avant le 31 janvier 2017
235\$ avant le 31 mars 2017
300\$ du 1^e au 25 avril 2017

5 billets achetés, obtenez 15% de rabais
8 billets achetés, obtenez 1 billet gratuit

INSCRIVEZ VOUS SANS TARDER!

PLACES LIMITÉES
INSCRIPTION OBLIGATOIRE AU 888-382-9670
OU RESERVATION@APQ.ORG

