Octobre 2016, Volume 32 No 10 Depuis Since 1984

Le Propriétaire

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

Suite au rapport de Police du SPVM: Fraude et Hausse des logements saccagés

L'APQ LANCE UNE CAMPAGNE DE SURVEILLANCE POUR DÉPISTER LES FRAUDEURS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'indigne du manque flagrant de respect et du peu de conséquences pour les locataires qui volent, saccagent et perpétuent la rumeur « On saccage et le propriétaire ne pourra rien contre nous grâce aux lois de la Régie du logement ».

Selon le Rapport du Service de police de la Ville de Montréal (SPVM): "depuis quelques mois nous enregistrons un grand nombre de dénonciations à la suite de vols et de saccages perpétrés par des locataires ayant effectué une réservation d'appartement par l'entremise de ces réseaux".

« Il est inacceptable en 2016 que le Gouvernement ait tout simplement abandonné des petits propriétaires qui travaillent et qui investissent leurs maigres revenus, et qui sont ainsi obligés de corriger une situation créée par le Gouvernement lui même! » Selon Martin Messier, Président de l'APQ.
« Le gouvernement a passé une loi au printemps 2016 pour interdire ce genre de locations mais cette loi est inefficace et tellement permissive que la police de Montréal doit émettre des communiqués de presse pour prévenir la population! » d'ajouter Martin Messier.

L'APQ lance un campagne de surveillance et demande l'aide de tous les propriétaires du Québec.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) surveille désormais le parc locatif québécois grâce à tous les propriétaires de logements locatifs qui veulent que les choses changent.

L'APQ met en place une plateforme de dénonciation de locations illégales par les sites de location à court terme.

Rendez-vous sur notre site web www.apq.org/fraudeurs et dénoncez les adresses dans lesquelles vous pensez que des activités illégales se produisent.

L'APQ appuiera les propriétaires dans leur démarche pour s'assurer que le bail est respecté. Le locataire qui sous-loue illégalement son logement doit être expulsé et poursuivi en justice pour ne pas avoir respecté les lois en vigueur.

L'APQ rappelle à cet effet que la location à court terme est encadrée par une loi qui définit la notion d'hébergement touristique et qui prévoit qu'une attestation de classification doit être délivrée et la perception d'une taxe sur l'hébergement.

L'APQ insiste sur le fait qu'un locataire doit demander l'autorisation au propriétaire avant de faire une sous-location, précisant que la situation est intolérable pour les propriétaires de logements et doit cesser.

« Il est malheureux de constater que la situation s'est dégradée à ce point. L'APQ a pourtant fait des recommandations dans le cadre du projet de loi 67 sur l'hébergement touristique et elle invite le ministre des affaires municipales, Monsieur Martin Coiteux à agir rapidement. » de conclure l'APQ.

À LIRE CE MOIS-CI

FAIRE LA PREUVE DU HARCÈLEMENT DE LA LOCATRICE 2

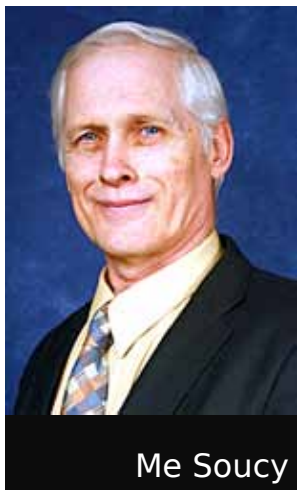
VOS LOCATAIRES SONT MAINTENANT MARIÉS 18

Poste-Publication convention 40020616

APQ www.apq.org

888-382-9670
boutique.apq.org

DEVENIR MEMBRE


Me Soucy

LE LOCATAIRE EST INCAPABLE DE FAIRE LA PREUVE DU HARCÈLEMENT DE LA LOCATRICE

Les faits

Le locataire demande une diminution du loyer de 250$ à compter du 1er octobre 2013 ainsi que des dommages-intérêts punitifs. Les motifs se lisent comme suit : ''La propriétaire dérange le locataire en l' accusant injustement de faire des bruits excessifs. Elle harcèle le demandeur par courriel et par téléphone, elle a déjà envoyé la police une fois et elle cogne à la porte souvent pour se plaindre sans motif''.

Puis par un amendement, le locataire hausse sa demande de diminution de loyer à 350$ par mois et y ajoute aussi des dommages-intérêts moraux de 4000$ pour troubles et inconvénients.

Le bail était verbal et à durée indéterminée, débutant le 1er octobre 2013,au loyer mensuel de 535$. Le locataire a quitté les lieux le 31 décembre 2014 après avoir donné un avis de non-renouvellement dans les délais légaux..

Il s'agit d'un triplex, comportant 3 logements répartis sur deux niveaux. Le logement du locataire plaignant est situé à l'étage supérieur avec un autre logement de même dimension partageant un mur mitoyen qui est occupé par une dame. La locatrice occupe le grand logement au rez-de-chaussée.

La preuve faite à l'audience :

Dans la semaine du 1er octobre le locataire, avec sa copine, procédait à son installation, de 11 à 15 heures, un samedi. Or, le numéro de la locatrice s'est affiché sur son appareil téléphonique qui ne comporte pas la boîte vocale. De retour au travail à son bureau le lundi, il prenait connaissance d'un premier courriel de la locatrice se plaignant du bruit lors de son installation.

Le 26 octobre, le locataire recevait trois personnes à souper. Ils étaient deux couples dans la cinquantaine, discutant avec la musique d'ambiance dans la cuisine. En soirée, la locatrice est apparue sur le balcon en mentionnant avoir reçu une plainte de bruit.

Le week-end de la Saint-Valentin 2014, alors que sa copine préparait le souper, elle entendit cogner sur le plancher. Cela venait du plafond de l'appartement de la locatrice. En vérifiant son téléphone, le locataire a vu que le numéro de téléphone de la locatrice s'y affichait.

Le samedi 22 février 2014, lui et sa copine recevaient un couple d'amis. Dans la soirée, le locataire était irrité de voir le numéro de la locatrice s'afficher encore une fois sur son téléphone. Se présentant à la porte du logement, la locatrice a été mal reçue. Le locataire reconnait avoir été impoli envers elle, en lui indiquant de descendre chez elle, qu'il ne voulait plus la voir et qu'il était importuné par ses courriels et téléphones. Une intervention policière est survenue. Le policier a témoigné qu'il a constaté le bruit et que le niveau de bruit était excessif.

Malgré un usage normal des lieux, le locataire aurait vu le numéro de la locatrice s'afficher à une douzaine de reprises sur son téléphone. Presque en même temps, il recevait un courriel de la locatrice, dont il prenait connaissance au travail.

Durant les 15 mois de son occupation des lieux, au moins dix plaintes de cette nature sont survenues, sans compter la venue des policiers le 22 février 2014. Il n'a pas fait la preuve de telles communications sauf d'une lettre de mise en demeure envoyée par la locatrice.

Le locataire plaide qu'il appartenait à la locatrice de fournir un logement mieux insonorisé et en raison de la piètre qualité de l'insonorisation, il n'a pas pu bénéficier des lieux comme il se devait. Selon lui, il ne pouvait pas y vivre normalement. On lui reprochait de marcher ou d'écouter son radio et son téléviseur le jour, de même que de recevoir des amis et d'y prendre le repas le soir entre 20 et 22 heures. On l'entendait lorsqu'il quittait le matin, vers les 8 heures, ou à son retour en soirée vers 20 heures.

Défense de la locatrice

La locatrice a fait entendre le policier, puis la dame qui partageait un mur mitoyen avec le locataire plaignant. Elle a constaté à plusieurs reprises des bruits anormaux et dérangeants durant l'occupation du locataire entre octobre 2013 et décembre 2014.

Elle a déjà laissé une note au locataire pour lui demander de baisser le volume de sa radio ou de ne pas maintenir cet appareil adossé au mur mitoyen. Malgré de telles interventions, le locataire n'aurait pas modifié ses habitudes et les troubles perduraient.

La locatrice confirme le manque d'insonorisation entre les logements, ce qui inviterait à un ajustement respectueux de part et d'autre.

La locatrice témoigne que le locataire s'est fait entendre plus que la normale depuis son arrivée et déclare que les bruits dérangeants l'indisposaient même au rez-de-chaussée. Malgré ce fait, la locatrice affirme ne jamais avoir harcelé le locataire, mais plutôt avoir agi sur réception de plaintes, en suivant les étapes adéquates, soit les avis avec

délais accordés afin de permettre au locataire d'amender sa conduite. Étant donné les plaintes reçues, elle n'avait pas eu d'autres choix que d'aviser le locataire. Elle aurait fait un usage légitime et raisonnable de l'exercice de ses droits, sans excès.

Droit et analyse

Selon la preuve prépondérante, le locataire effectuait un bruit excessif et les plaintes étaient fondées et il a été l'artisan de son propre malheur.

Le locataire n'a pas démontré avoir agi pour minimiser ses dommages. Il s'est campé dans sa position et son impression d'un usage normal et pondéré des lieux.

Selon la preuve prépondérante, le Tribunal estime que le locataire a failli à son fardeau de prouver qu'il a été victime de harcèlement de la part de la locatrice au sein de l'article 1902 du Code civil du Québec ou que celle-ci ne lui a pas procuré la jouissance possible du logement. Pourtant, aucune indemnisation ne peut être accordée, que ce soit en dommages-intérêts punitifs, moraux ou en diminution du loyer.

Le harcèlement de l'article 1902 du Code civil

L'article 1902 du code civil prévoit ceci :

''1902, le locateur ou tout autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance plausible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement.

Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.''

La sanction pour le harcèlement demeure les dommages-intérêts punitifs qui s'ajoutent aux autres catégories de dommages-intérêts. Le harcèlement, dont fait mention l'article visé ci-haut, exige une preuve particulière et objective. Toute conduite, même excessive, ne rencontre pas à tous coups les critères applicables.

Selon le Tribunal dans cette instance, les critères sont les suivants: ''Non seulement il y a bien de démontrer les actes, gestes, paroles ou omissions faisant office de harcèlement, ainsi que leur fréquence et importance, mais également les associer ou les inter-relier sous un même objectif intentionnel ayant comme conséquence de restreindre le droit à la jouissance plausible des lieux ou à obtenir que le locataire quitte.''1

Le tribunal se prononce aussi sur le comportement des locataires qui habitent un logement moins bien insonorisé :

''À cet égard, l'appréciation du caractère excessif ou déraisonnable des inconvénients doit se faire objectivement. Les acceptables sont ceux établis par une société qui vit en interactivité et non d'une individualité. Il va de soi que dans un immeuble à logements multiples où le degré d'insonorité peut s'avérer plus sonore, il fallait redoubler la sagesse et faire diligence en ce qui a trait à la tranquillité des autres occupants''2

Donc, chaque résident doit ajuster ses comportements pour tenir compte de la situation et de l'usage des lieux. Dans le présent cas, le locataire se plaint de la mauvaise qualité de l'insonorisation mais il n'a pas ajusté son comportement à cette circonstance. Il aurait fallu qu'il se montre plus prudent et faire plus attention à ses comportements bruyants. Le locataire a été incapable de prouver le harcèlement de la locatrice et la perte de jouissance de son logement.

THE TENANT IS UNABLE TO PROVE THE HARASSMENT BY THE LANDLADY

The facts

The tenant requests a rent reduction of $250 as of October 1, 2013, as well as punitive damages with interest. The reasons are as follows: "The landlady disturbs the tenant by unjustly accusing him of making excessive noise. She harasses the applicant by e-mail and telephone. She has already sent the police once and she knocks on the door often to complain for no reason."

Then, through an amendment, the tenant increases his rent reduction request to $350 a month and he also adds moral damages plus interest of $4,000 for nuisance and inconvenience.

The lease was verbal and of indefinite duration, beginning on October 1, 2013, at the monthly rent of $535. The tenant has left the premises on December 31, 2014 after giving a notice of non-renewal within the legal time.

It concerns a triplex, with 3 apartments spread over two levels. The housing of the tenant complainant is located on the top floor with another apartment of the same size sharing a common wall that is occupied by a lady. The landlady occupies the large apartment on the ground floor.

The evidence presented at the hearing

During the week of October 1, the tenant, with his girlfriend, was moving in, from 11 a.m. till 3 p.m., on

Suite à la page 6

Votre solution complète après sinistre
STRONE™
À travers les temps durs,
nous vous aidons à revenir à la normale.
EAU | FEU | VENT | VANDALISME | MOISISSURE
514-428-5707
450-632-2648
www.strone.ca
URGENCE
24 7
Programme d'urgence prioritaire exclusif aux membres APQ
Programme D'Urgence Prioritaire
• 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
APQ
LES SOCIÉTÉS LES MIEUX GÉRÉES
IICRC
RBQ : 5598-2789-01 • Thermographie Certifié

Me Martin Messier

Le concierge

The concierge

Le concierge est votre partenaire le plus important pour votre image et par le fait même pour la qualité des locataires que vous voulez attirer. Il doit être courtois et s'exprimer correctement en français et si possible en anglais. Il doit aussi savoir lire, écrire, compter et utiliser un ordinateur.

Mais d'abord et avant tout, il doit être digne de confiance, la vôtre et celle de vos locataires.

S'il ne connaît pas les lois en matière de logement il risque de commettre des impairs.

Il recevra dans bien des cas de l'argent comptant, des chèques et d'autres documents importants.

Vos exigences doivent être clairement établies avec lui ainsi que le nombre d'heures consacrées à ses tâches.

Si vous lui fournissez un appartement, il devra refléter ce que vous voulez comme concierge. L'endroit doit être convenable, confortable et invitant. L'appartement dont personne ne veut au sous-sol avec les tuyaux de ventilation et de chauffage pour tout l'immeuble n'est certes pas l'endroit à privilégier pour celui qui doit représenter fièrement votre immeuble.

Pas de travail au noir
Naturellement son salaire doit être déclaré et vous devez faire les retenues à la source requises par la loi.

Le travail au noir est non seulement illégal mais vous expose à plusieurs réclamations et pénalités rétroactives. Consulter votre comptable à ce sujet.

Salaire et avantages
Selon les avantages, le salaire varie souvent, mais souvenez-vous que votre concierge doit se sentir valorisé et idéalement demeurer en place longtemps. Souvent, cela se traduit par une rémunération bien supérieure au salaire minimum.

The concierge is your most important partner in your brand image and thereby in the quality of the tenants you might attract. He must be courteous, express himself correctly in French and possibly also in English. He must read and write, count, and know how to use a computer.

But first and foremost he must be trustworthy, of yours and that of your tenants.

If he does not know the laws in matters of housing he may commit errors.

He will in many cases receive cash, cheques and other important documents.

Your requirements should be clearly established with him as well as the number of hours that should be consecrated to his duties.

If you give him an apartment, it should reflect what you want from a janitor. Not only more than being merely adequate it must be comfortable and inviting. The apartment that nobody wants in the basement - with the ventilation and heating pipes for the entire building in it - is certainly not the place to focus on to make smile our candidate who must proudly represent his building.

No moonlighting
Of course his salary must be declared and you have to make the deductions and contributions as required.
The black economy is not only illegal but exposes you to several claims and retro-active penalties. Consult your accountant about this.

Salary and benefits
The salary according to the benefits often varies, but remember that your concierge should feel valued and ideally remain in place for a long time, which often results in remuneration that is much higher than minimum wage pay.

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

Volume 32 No 10
Octobre 2016

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
Andreea Evsei
Mireille Comptois
Larissa Modo
Bianca Radu
Marie-Lyne Dufour
Darlène Perreault

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

Collaboration spéciale Investissez comme un propriétaire d'entreprise

Voici comment un investisseur émotif agit : il vérifie constamment les cours des marchés, s'inquiète au moindre soubresaut, remanie son portefeuille au premier signe de repli d'un titre ou d'un marché, et ne cesse d'entrer et de sortir du marché en recherchant les titres exceptionnels et en se délestant de ceux sur le déclin.

Et voici une autre chose que fait l'investisseur émotif : il réduit grandement ses chances d'obtenir du succès financier à long terme.

Les investisseurs rationnels savent que placements et émotions ne vont pas de pair. Parmi ceux-ci, il y a beaucoup de propriétaires d'entreprise, qui gèrent leurs placements selon une approche de gestion plutôt que d'émotions. Ils ont connu du succès en appliquant les principes d'une saine gestion à leurs stratégies de placement.

Établir clairement ses objectifs de placement.
Les investisseurs rationnels établissent des objectifs et ont la discipline requise pour s'en tenir à ces objectifs. Bien sûr, ils veulent faire de l'argent, mais ils établissent des objectifs de rendement à court et à long terme.

SAVOIR DÉLÉGUER
Les propriétaires d'entreprise chevronnés savent qu'ils ne peuvent pas tout faire. C'est pourquoi ils embauchent des personnes qui ont le talent et les habiletés requises pour stimuler la croissance de leur entreprise. De la même façon, les investisseurs rationnels délèguent leurs décisions de placement à des professionnels qui ont le talent et les habiletés requises pour les aider à atteindre leurs objectifs financiers.

ÊTRE PRUDENT
Comme les propriétaires d'entreprise rationnels, les investisseurs rationnels veulent créer de la richesse, mais ils comprennent aussi la nécessité de protéger leur patrimoine. Leur portefeuille est bien diversifié et est établi avec soin afin de réduire les risques et de procurer des rendements plus stables à long terme.
Se baser sur des faits.
Les investisseurs rationnels prennent leurs décisions de placement en se basant sur des faits et non en fonction de leurs émotions. Ils ne se font pas prendre par « la saveur du moment en matière de placements » et prennent soin de ne pas laisser leurs émotions intervenir dans leurs choix.
Rester informés.

Les propriétaires d'entreprise rationnels s'informent tous les jours de l'évolution des marchés et en évaluent les conséquences sur leurs affaires, mais, comme les investisseurs rationnels, ils mettent l'accent sur les fluctuations à long terme et non les variations quotidiennes.

SAISIR LES OCCASIONS.
Les propriétaires d'entreprise, les investisseurs et les gens rationnels font confiance à leur intelligence. Ils recherchent activement les occasions lucratives – particulièrement lorsque les marchés sont volatils – et effectuent des opérations de couverture, réalisent des ventes à découvert et utilisent d'autres stratégies de placement pour acquérir des titres à bas prix.

Si l'approche non émotive des propriétaires d'entreprise et propriétaires d'immeuble en matière de placement vous attire – et elle le devrait, car c'est souvent le meilleur chemin vers le succès financier –, consultez-moi, votre conseiller professionnel pour déterminer les stratégies de placement qui vous conviennent le mieux.

Noël Hémond, Pl. Fin.
Services Financiers Groupe Investors Inc.
Courriel: Noel.Hemond@groupeinvestors.com
Tel: 514-817-3483

Suite de la page 3 : THE TENANT IS UNABLE TO PROVE THE HARASSMENT BY THE LANDLADY

a Saturday. However, the telephone number of the landlady was displayed on his telephone set which does not have a voicemail. Back at work at his office on Monday, he becomes aware of a first e-mail from the landlady complaining about the noise during his installation.

On October 26 the tenant received three people for supper. They were two couples in their fifties, talking in the kitchen while chamber music was playing. In the evening the landlady appeared on the balcony mentioning reception of a noise complaint.

On the weekend of Valentine's Day 2014 while his girlfriend was preparing supper she heard pounding on the floor. It came from the ceiling of the apartment of the landlady. Checking his phone, the tenant noticed that it showed the phone number of the landlady.

On 22 February 2014, he and his girlfriend received a couple of friends. In the evening the tenant was irritated to see the number of the landlady displayed once more on his phone. While introducing herself at the door of the apartment the landlady was poorly received. The tenant acknowledges having been rude to her, telling her to go downstairs to her place, and that he no longer wanted to see her and that he was bothered by her e-mails and phone calls. Police intervention occurred. The police officer testified that he had noticed the noise and that the noise level was excessive.

In spite of the normal usage of the premises the tenant would have seen the number of the landlady displayed a dozen times on his phone. Almost simultaneously he received an e-mail from the landlady, which he read at work.

During the 15 months of occupancy at least ten complaints of this nature have occurred, plus the arrival of police officers on February 22, 2014. He has however not given evidence of such communications apart from a notice sent by the landlady.

The tenant argued that it was the responsibility of the landlady to provide a better soundproof housing and that, because of the poor quality of the sound insulation, he could not enjoy the premises as he should have been able to. He said he could not live there normally. He was accused of walking or listening to his radio and TV during the day, as well as to receive friends to have a meal there in the evening between 8 and 10 p.m. One could hear him when he left in the morning, around 8 a.m., or at his return around 8 p.m.

Defence of the landlady

The landlady had the police officer testify, and then the lady who shared a common wall with the complainant tenant. The latter repeatedly heard abnormal and disturbing noises during the occupancy of the tenant between October 2013 and December 2014. She already had left a note asking the tenant to turn down the volume on his radio or to not to keep this appliance leaning against the common wall. Despite such interventions the tenant would not have changed his habits and the inconvenience persisted.

The landlady confirms the lack of soundproofing between the apartments which would incite to a friendly adjustment of both sides.

The landlady testified that the tenant had made noise more than normally since he arrived and said that the disturbing noises were a nuisance to her, even on the ground floor. Despite this, the landlady says she has never harassed the tenant, but that she had rather been acting on receipt of complaints, following the proper steps, i.e. the notices with time given to allow the tenant to amend his behaviour. Given the complaints received she had no other choice but to notify the tenant. She would have made a legitimate and reasonable use of the exercise of her rights, without excess.

The law and analysis of the case

According to the overwhelming evidence the tenant was making excessive noise and the complaints were founded and he was the author of his own misfortune.

The tenant has not shown to have acted to minimize his nuisance. He held on to his position and his impression of making normal and reasonable use of the premises.

According to the preponderance of evidence the Court considers that the tenant has failed in his duty of proving that he was the victim of harassment by the landlady within Section 1902 of the Civil Code of Québec or that the latter has not provided him the potential enjoyment of the dwelling. However, no compensation may be granted, either in punitive moral damages, or rent reduction.

Harassment according to Section 1902 of the Civil Code

Section 1902 of the Civil Code provides the following:
"1902. Neither the lessor nor any other person may harass a lessee in such a manner as to limit his right to peaceable enjoyment of the premises or to induce him to leave the dwelling. A lessee who suffers harassment may demand that the lessor or any other person who has harassed him be condemned to pay punitive damages."
The penalty for harassment remains punitive damages with interest in addition to other categories of damages with interest. Harassment, which refers to the section mentioned above, requires specific and objective evidence. Any conduct, even excessive, does not always meet all applicable criteria.

According to the Court in this instance, the criteria are the following:

"Not only is there much to demonstrate the acts, gestures, words or omissions acting as harassment, as well as their frequency and importance, but also combine or cross-connect under one intentional purpose as a result of restricting the plausible right to enjoyment of the premises or to have the tenant vacate." 1

The Court also rules on the behaviour of tenants who live in less soundproof housing:
"In this regard, the assessment of excessive or unreasonable disadvantages must be made objectively. Acceptable are those established by a society that lives in interactivity, and not in individuality. It is obvious that in a multi-unit building where the degree of soundproofing can be more resonant it was necessary to redouble the wisdom and diligence to respect the tranquility of the other occupants." 2

So, every resident should adjust his behaviour to reflect the situation and the use of the premises. In this case, the tenant complained of the poor quality of soundproofing but he has not adjusted his behaviour to this circumstance. He should have been more careful and pay more attention to his noisy behaviour. The tenant was unable to prove the harassment of the landlady and the loss of enjoyment of his housing.

Bibliography
1. Bertrand v. Savard. Request 1432299. Régie du logement.
File: 1438953120140321. Page 8.
2. Opus cit. page 11.

Me Annie Lapointe

Règlement d'immeuble, règlement de condo

En plus du bail, il est possible de rédiger un règlement d'immeuble, concernant notamment la jouissance, l'usage et l'entretien du logement en général. Lorsqu'en plus, le logement loué se trouve à être un condo, il faut savoir qu'il existe déjà, pour les copropriétaires, un règlement de la copropriété. Le locataire d'un condo peut donc être soumis au respect de deux règlements : celui du copropriétaire qui loue au locataire, pour l'usage qui doit être fait de son condo, et d'autre part, le règlement établi dans la déclaration de copropriété et qui lie tous les copropriétaires de l'immeuble.

Dans une décision récente (1), un juge a eu à se prononcer sur la validité d'un règlement de copropriété envers un locataire, qui a été reçu après la signature de son bail.

La locatrice dans ce dossier réclame, entre autres choses, une facture de 25$ reçue par le syndicat des copropriétaires de son immeuble, pour des frais de nettoyage. En effet, la décision fait état que la locataire aurait sali le tapis de l'aire commune de l'immeuble en sortant son recyclage.

Pour la locataire, il ne s'agissait pas d'une grosse tache et elle aurait pu la nettoyer si elle avait reçu un avis du syndicat des propriétaires lui demandant de le faire, avant de lui facturer les frais ; elle conteste également le montant des frais, car il est selon elle exagéré.

Selon la locatrice, la locataire est liée par le règlement de l'immeuble qui traite de ce type d'amende au montant pré-fixé. Toutefois, ce règlement aurait été remis après la conclusion du bail, soit environ trois mois après.

Il est bien mentionné dans le règlement de copropriété qu'il est opposable au locataire dès qu'une copie lui en est remise. Toutefois, le juge décide que les règlements édictés par un syndicat ne peuvent lier et être opposables qu'aux copropriétaires de cet immeuble et ne peuvent donc pas lier les tiers qui ne sont pas parties au contrat de copropriété.

Pour ce qui est du règlement d'immeuble pour un logement :

« 1894. Le locateur est tenu, avant la conclusion du bail, de remettre au locataire, le cas échéant, un exemplaire du règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun. (...) »

Le juge rappelle qu'on ne peut renoncer à l'application de cet article de loi et qu'il doit s'appliquer rigoureusement. Par contre, le juge est d'avis qu'il y a tout de même eu dommages: la propriétaire n'ayant pas été en mesure de prouver le coût réel du nettoyage, on estime celui-ci à 15$ plutôt que le montant fixé dans le règlement.

Bien que certaines décisions avaient déjà établi la possibilité dans le cadre d'une copropriété, de remettre le règlement de l'immeuble au locataire dans un délai raisonnable (2), nous vous suggérons dans tous les cas, de remettre tout règlement avant la conclusion du bail. À cet effet, la section E du formulaire de bail prévoit un emplacement pour confirmer la remise du règlement de l'immeuble, et un nouvel emplacement pour la remise du règlement de l'immeuble lorsqu'on se trouve en copropriété divise.

(1) 2016 QCRDL 10918, 253955 31 20160105 G
(2) 2003 CanLII 26295 (QC CQ), 200-02-029176-023.

Avantages exclusifs aux membres de l'APQ !

BELŒIL
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, 25e 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. Langelier
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, communiquez 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.

Copropriété divise: le rôle du fiduciaire d'assurance

Me Kevin Lebeau

Un aspect important des assurances d'une copropriété divise est le fait que le législateur a cru bon de confier à une tierce partie, la gestion de la reconstruction de l'immeuble, et de l'indemnité versée par l'assureur du syndicat en cas d'un sinistre majeur.

En effet, l'article 1075 du Code civil du Québec prévoit ce qui suit :

«1075. L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2494, versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, désigné par le syndicat.

Elle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété; en ce cas, le fiduciaire, après avoir déterminé la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant les règles de l'article 2497. Il remet, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport.»

Il s'agit, ici, d'une exception au régime général du droit des assurances prévu au Code civil du Québec, lequel prévoit à l'article 2494 C.c.Q. que l'assureur, sous réserve des droits des créanciers prioritaires et hypothécaires, se réserve la faculté de réparer, de reconstruire ou remplacer le bien assuré.

Donc, en cas d'un sinistre majeur affectant un immeuble en copropriété divise, la faculté de réparer, de reconstruire ou de remplacer le bien assuré est confiée au fiduciaire d'assurance nommé dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété, ou à défaut désigné par le syndicat.

L'obligation d'avoir un fiduciaire d'assurance vise à protéger les intérêts des copropriétaires, ainsi que ceux de leurs créanciers hypothécaires qui ont un intérêt à ce que l'immeuble soit réparé ou reconstruit en cas d'un sinistre majeur, ou de sa perte totale. Le devoir du fiduciaire est de bien gérer l'indemnité versée par l'assureur, laquelle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, à moins que les copropriétaires par une décision de l'assemblée des copropriétaires décident de mettre fin à la copropriété. En l'absence d'une telle décision, le syndicat par le biais du fiduciaire d'assurance, doit réparer ou reconstruire l'immeuble selon le cas.

Cette décision de mettre fin à la copropriété est qualifiée d'extraordinaire et doit être prise selon la double majorité spéciale prévue à l'article 1108 C.c.Q., c'est-à-dire par une majorité en nombre des trois quarts des copropriétaires de l'immeuble qui représentent un minimum de 90% des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble. Dans ce cas, le fiduciaire déterminera la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, et paiera, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant les prescriptions de la loi1. Les créanciers prioritaires ou hypothécaires détiennent des créances dont le titre leur donne un droit direct contre une fraction de la copropriété, et il faut comprendre qu'une fois que cette fraction est endommagée ou complètement détruite, ces créanciers voient leur garantie diminuée ou anéantie.

S'il reste un solde de l'indemnité, le fiduciaire le remet au liquidateur du syndicat avec son rapport portant sur la gestion de l'indemnité.

Si les copropriétaires ne décident pas à mettre fin à la copropriété suivant l'article 1108 C.c.Q., le fiduciaire doit s'assurer que l'indemnité versée par l'assureur sert uniquement à la réparation ou à la reconstruction de l'immeuble.

Le fiduciaire doit payer le coût des matériaux et de la main d'œuvre nécessaires aux travaux. Le fiduciaire libère les paiements suivant les directives écrites du conseil d'administration du syndicat, lequel doit obtenir l'attestation écrite d'un architecte, d'un ingénieur ou d'un technologue professionnel attestant l'exécution des travaux et que ceux-ci sont conformes.

Il est essentiel de procéder suivant cette procédure afin d'éviter deux problèmes possibles, soit qu'un entrepreneur soit payé alors que les travaux sont complétés que partiellement ou de manière non-conforme, ou bien qu'un paiement soit émis au mauvais entrepreneur, car l'assureur ne paiera pas une deuxième fois s'il y a erreur dans le versement des fonds.

Le fiduciaire devra exiger de l'entrepreneur une quittance en faveur du syndicat de copropriété jusqu'à concurrence du montant versé. Dans le cas d'un paiement intégral ou partiel, le fiduciaire devra exiger de l'entrepreneur qu'il signe une renonciation complète ou partielle à son droit d'inscrire une hypothèque légale de la construction sur les fractions de l'immeuble pour la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux effectués et les matériaux fournis.

Le fiduciaire nommé dans la déclaration de copropriété

Dans certains cas, le fiduciaire est nommé d'avance dans la déclaration de copropriété. Toutefois, nous notons que les compagnies de fiducie ainsi nommées et qui offraient ce genre de service ne sont plus actives dans ce domaine. Si le fiduciaire nommé dans la déclaration de copropriété n'est plus actif dans le domaine, le syndicat de copropriété peut en désigner un au moyen d'une décision du conseil d'administration, à moins que la déclaration de copropriété confère le pouvoir de ce faire à l'assemblée des copropriétaires. Dans tous les cas, le syndicat doit conclure un contrat explicitant le mandat confié au fiduciaire, ses pouvoirs et devoirs, ainsi que les modalités de sa rémunération.

Les personnes morales ou physiques habilitées d'agir à titre de fiduciaire sont les institutions financières, autre qu'une banque, qui exercent des activités de «trust», ainsi que les notaires et les avocats.

Dans tous les cas, assurez-vous que le fiduciaire détient une couverture d'assurance professionnelle couvrant les erreurs et omissions que celui-ci pourra commettre dans le cadre de l'exercice de son mandat.

En cas de doute, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière, et le droit immobilier en général.

Divided co-ownership: the role of the insurance trustee

An important aspect of the insurance of a divided co-ownership is the fact that the legislator has seen fit to entrust a third party with managing the reconstruction of the building, and the indemnity paid by the insurer of the syndicate in the event of a major disaster.

Indeed, Section 1075 of the Civil Code of Québec provides that:

"1075. The indemnity owing to the syndicate following a substantial loss is, notwithstanding article 2494, paid to the trustee appointed in the act constituting the co-ownership or, where none has been appointed, designated by the syndicate. The indemnity shall be used to repair or rebuild the immovable, unless the syndicate decides to terminate the co-ownership, in which case the trustee, after determining each co-owner's share of the indemnity according to the relative value of his fraction, pays the prior and hypothecary creditors out of that share according to the rules in article 2497. For each of the co-owners, he remits the balance of the indemnity to the liquidator of the syndicate with his report."

Suite à l page 10

Suite de la page 9 : Divided co-ownership: the role of the insurance trustee

It is here an exception to the general scheme of insurance law under the Civil Code of Québec, which provides in Section 2494 of the C.c.Q. that the insurer, subject to the rights of priority creditors and mortgagees, reserves the right to repair, rebuild or replace the insured property.

So, in case of a major disaster affecting a building in divided co-ownership, the ability to repair, rebuild or replace the insured property is entrusted to the insurance trustee named in the constitution of the deed of co-ownership, or by default designated by the syndicate.

The obligation to have an insurance trustee is meant to protect the interests of the co-owners and those of their mortgagees who have an interest that the building be repaired or rebuilt in the event of a major disaster, or of its total loss. The duty of the trustee is to manage well the compensation paid by the insurer, which must be used for the repair or reconstruction of the building, unless the co-owners by a decision of the general meeting of co-owners decide to put an end to the co-ownership. In the absence of such a decision, the syndicate, through the insurance trustee, must repair or rebuild the building as appropriate.

The decision to terminate the co-ownership is described as extraordinary and should be taken according to the special double majority laid down in Section 1108 of the C.c.Q, that is to say, by a majority in number of three-quarters of the joint owners of the building representing a minimum of 90% of the votes of all the co-owners of the building. In this case, the trustee will determine the share of compensation of each co-owner according to the relative value of his fraction, and will pay, on this share, the priority creditors and mortgagees according to the requirements of the law 1. Priority creditors or mortgagees have claims, the title of which gives them a direct claim against a fraction of the co-ownership, and it should be understood that once this fraction is damaged or completely destroyed, these creditors see their warranty diminished or destroyed.

If there is a balance of compensation, the trustee shall deliver it to the syndicate with his report on the management of the compensation.

If the co-owners do not decide to terminate the co-ownership following section 1108 of the C.c.Q., the trustee must ensure that the compensation paid by the insurer is only meant for the repair or reconstruction of the building.

The trustee shall pay the cost of the materials and labour required for the work. The trustee releases the payments following the written instructions of the board of directors of the syndicate, which must obtain written certification of an architect, engineer or a professional technologist certifying the performance of the works and that these are in conformity.

It is essential to conduct this procedure to avoid two potential problems, or a contractor is paid when the work is completed, only partially or in a non-compliant manner, or a payment is issued to the wrong contractor, because the insurer will not pay a second time if there is an error in the payment of funds.

The trustee will require from the contractor a release in favour of the syndicate of co-ownership up to the amount paid. In the case of a full or partial payment, the trustee will require the contractor to sign a full or partial waiver of the right to register a legal construction hypothec on the fractions of the building for the added-value made to the building by the work done

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

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.

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.

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

and the materials supplied.

The trustee named in the deed of co-ownership

In some cases, the trustee is appointed in advance in the deed of co-ownership. However, we note that the trust companies so named and that offered this kind of service are no longer active in this area. If the trustee named in the deed of co-ownership is no longer active in the area, the syndicate of co-ownership may designate one by a decision of the Board of Directors, unless the deed of co-ownership provides the authority of this to the co-ownership's general assembly. In any case, the syndicate must enter into a contract explaining the mandate of the trustee, his powers and duties, and the terms of his remuneration.

The natural or legal persons authorized to act as trustee are the financial institutions, other than a bank, with operations of "trust", as well as notaries and lawyers.

In all cases, make sure that the trustee holds a professional insurance covering errors and omissions that he may commit in exercising his mandate.

If in doubt, do not hesitate to contact our team of lawyers specializing in the field, and real-estate law in general.

Following the report of the Police of the SPVM - Fraud and Increased numbers of ransacked housing - the APQ launches a monitoring campaign to track fraudsters

The Association of Quebec Landlords (APQ) is indignant because of the flagrant disrespect and the lack of consequences for tenants who steal, vandalize and perpetuate the rumour: «We rampage and the owner can do nothing against us thanks to the laws of the Régie du logement.»

According to the Report of the Police Service of the City of Montreal (SPVM): «For a few months now we have registered a lot of denunciations following theft and looting perpetrated by tenants who have made an apartment reservation through these networks.»

«It is unacceptable that in 2016 the Government has simply abandoned small owners who work hard and invest their meagre incomes, and who are thus obliged to correct a situation created by the Government itself!» says Martin Messier, President of the APQ.

«The Government passed a law in the spring of 2016 to ban this kind of rentals but this law is ineffective and so permissive that the Montreal police must issue press releases to warn the population!» adds Martin Messier.

The APQ launches a monitoring campaign and requests the assistance of all owners of Quebec.

The Association of Quebec Landlords (APQ) now oversees the Quebec rental housing pool thanks to all rental property owners who want things to change.

The APQ creates a platform for denouncing illegal rentals by short-term rental sites. Go to our Website at www.apq.org/fraudeurs and denounce the addresses where you think that illegal activities occur.

The APQ will support the owners in their efforts to ensure that the lease is respected. A tenant who illegally sublets his housing must be expelled and prosecuted for not having respected the laws in force.

The APQ reminds us in this regard that the short-term rental is framed by a law which defines the concept of tourist accommodation and provides that a classification certificate must be issued as well as the levying of a tax on lodging.

The APQ insists that a tenant must request authorization from the owner before doing a sublease, adding that the situation is intolerable for rental housing owners and must stop.

«It is unfortunate to notice that the situation has deteriorated to this point. The APQ has however made recommendations as part of Bill 67 on tourist accommodation and invites the Minister of Municipal Affairs, Mr. Martin Coiteux, to act quickly,» concludes the APQ.

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 annoncer sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...
Une seul eplace 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 S/f: 1-800-463-7687
ouellette.a@videotron.ca
www.bainmagique.com
- Prix «Choix du consommateur» depuis 2010
- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique
- Installation complète en une seule journée
- Nous comptons plus d'un million d'installations depuis 1984
- Consultation gratuite gratuite

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, representante
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

Leaupro
Tél.: 514-707-7474 (24h)
vente@leaupro.ca
www.leaupro.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 exterieur
- 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, paves
- 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
jclaudecote@videotron.ca
Spécialisé dans les propriétés à revenus
1e 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 et 2016
- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs Perron
- L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
- Résidentiel, Commercial, Industriel.
- Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
- Prix compétitif et remise de garantie
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures PME Inc
Pascal Hogue, président-associé
14519 Joseph-Marc-Vermette
Mirabel (QC) J7J 1X2
Téléphone : (450) 430-3663
Télécopieur : (450) 430-3956
Cellulaire : (514) 882-2811
pascalhogue@toiturespme.com
www.toiturespme.com
- Toitures de tout genre
- Service 7 jours / 7
- 30 ans d'expérience
- RBQ 5605-2954-01

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
Maitre 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 proprietaire
514-929-9644 et 1-855-360-0110
Info@contre-attak.ca
www.contre-attak.ca
-une compagnie familiale etabli depuis 27ans
-nous reglons les problemes a la source
-nous garantisons notre travail a 100%
-nous avons votre sante et tranquilité d'esprit à coeur
-ecologique- nos pratique respectent l'environnement

Extermination Platinium
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 a gérer ces immeubles maximisation de propriété
- Achat / vente

24. Gestion d'appels

Suivre Mes Appels.com
www.suivremesappels.com
Tél.: 1 866 559 5169
- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.

- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

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

- Préteur 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 Maconnerie Inc
David Parent, Président
514-999-3846
514-249-6785
SCDPMaconnerie@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-vernis
- 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
Téléc. : (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
- Gigleurs
- Extincteurs portatifs
- Inspection ULC-S536
- Inspection NFPA-25

40. Réparation

Lauresco
Laurent Gagnon
Tél.: (514) 826-6900
info@lauresco.ca
www.lauresco.com

- Service complet d'après-sinistre, d'inspection et de rénovation
- Urgence 24/7
- Thermographe certifié

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./Téléc.: (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

House rules, condo regulations

Me Annie Lapointe

In addition to the lease, it is possible to write a Building Regulations, concerning, in particular, the enjoyment, use and maintenance of the housing in general. When, in addition, the rented accommodation is considered to be a condo, you should be aware that there are already, for the co-owners, regulations of the co-ownership. The tenant of a condo may therefore be required to comply with two regulations: the co-owner's who rents to the tenant for the use that must be made of his condo, and secondly, the regulation established in the deed of co-ownership and which binds all co-owners of the building.

In a recent decision (1) a judge had to rule on the validity of a joint ownership agreement to a tenant, who had been received after the signing of his lease.

The landlady in this case seeks, among other things, a $25 bill received by the syndicate of the co-owners of her building, for a cleaning fee. Indeed, the decision states that the tenant would have soiled the carpet in the common portion of the building while evacuating her recycling waste.

For the tenant, it was not a big stain and she could have removed it if she had received a notice from the syndicate of the co-owners asking her to do so, before charging her for the costs. She also disputes the amount of the fees, because it is, in her view, exaggerated.

According to the landlady, the tenant is bound by the rules of the building that deal with this type of fine with a pre-set amount. However, this regulation was issued after the conclusion of the lease, i.e. about three months later.

It is well mentioned in the regulations of the co-ownership that they are enforceable against the tenant as soon as a copy is given to her. However, the judge decides that the Regulations made by a syndicate can be binding and enforceable only to the co-owners of this building, and therefore they cannot bind third parties who are not parties to the joint ownership agreement.

In terms of house rules for an apartment:

"1894. Before entering into a lease, the lessor is bound to give the lessee, where applicable, a copy of the by-laws of the immovable which contain the rules for the enjoyment, use and maintenance of the dwellings and of the common premises. (...)"

The judge reminded that one cannot waive the application of this section of the law and that it must be rigorously applied. On the other hand, the judge believes that there still has been damage: the co-owner has not been able to prove the actual cost of the cleaning, which is estimated at $15 rather than the fixed amount in the regulation.

Although some decisions had already established the possibility as part of a co-ownership, to hand over the rules of the building to the tenant within a reasonable time (2), we suggest in any case you hand over any regulation before the conclusion of the lease. To this end, section E of the lease form provides a location to confirm the delivery of the building regulations, and a new location for the delivery of the building when the settlement is in a divided co-ownership.

(1) 2016 QCRDL 10918, 253955 31 20160105 G
(2) 2003 CanLII 26295 (QC CQ) 200-02-029176-023.

SPÉCIALISÉ
PROPRIÉTÉ À REVENUS
6 LOGIS ET PLUS

VOUS VOULEZ VENDRE
OU ACHETER!

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

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

Mon but
est de bien vous servir

Madame Wee
secrétaire

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

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

COLLABORATION SPÉCIALE

La remise en argent, est-ce vraiment un cadeau ?

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

Un de mes lecteurs, qui possède une maison familiale, aimerait s'enrichir en investissant dans un immeuble à revenus. Il veut acheter un triplex, qui coûte 500 000 $. L'immeuble requiert une mise de fonds de 20 % à l'achat. Pour le financer, sa banque lui propose deux options :

- Option 1 : un taux fixe de 2,79 % sur un terme de cinq ans sans remise en argent.

- Option 2 : un taux fixe de 4,79 % sur un terme de cinq ans avec remise de 5 % en argent.

Laquelle est la plus rentable ?

En partant, dites-vous bien une chose : le but des banques est de faire de l'argent et non de vous en donner. Par conséquent, peu l'importe l'option qu'elles vous proposeront, celle-ci leur sera toujours profitable au bout du compte.

Le cadeau de 5 % (20 000) sera très payant pour la banque, car au bout du cinq ans, elle aura fait beaucoup plus d'argent que ce qu'elle vous en aura remis. Le tableau suivant illustre bien les différences entre les deux options proposées (voir tableau ci-dessous).

UN CADEAU PAS SI PAYANT

En analysant le tableau, on constate aisément qu'en acceptant le cadeau de remise en argent de 5 % (20 000$) de la banque, il vous en coûte beaucoup plus cher en intérêts et en mensualités que dans le cas de la première option.

Et, au bout de cinq ans, le capital remboursé est plus faible que dans le cas de la première option. Même si au départ, on vous a remis un cadeau de 20 000 $, cinq ans plus tard, vous êtes perdant de 2865 $, car vous avez payé 22 865 $ de plus en intérêts.

De plus, vous avez une différence de remboursement de capital de 17 345 $ (ce qui est énorme) et devrez payer des frais d'intérêt sur ce montant. Il importe donc de bien calculer avant d'accepter une remise en argent sur un prêt hypothécaire.

DES PERTES DÉDUCTIBLES D'IMPÔT, MAIS À QUEL PRIX?

Plusieurs investisseurs me font par ailleurs remarquer que ce n'est pas grave s'ils perdent de l'argent chaque année sur leurs immeubles, car ces pertes sont déductibles d'impôt. C'est vrai, mais quelle entreprise peut se permettre de perdre de l'argent chaque année ?

En cas de perte d'emploi, par exemple, ces investisseurs ne pourront plus faire face aux exigences financières de leurs immeubles et devront les remettre à la banque, pour cause de rendement négatif. Il ne s'agit donc pas d'une bonne stratégie d'investissement selon moi.

	Option 1 Prêt à 2,79 %, sans remise	Option 2 Prêt à 4,79 %, avec remise	Différence
Hypothèque	400 000 $	400 000 $	0
Intérêt annuel	2,79 %	4,79 %	2 %
Terme du prêt	5 ans	5 ans	0
Paiement mensuel	1 953,00$	2 211,67 $	258,67 $
Au bout de 5 ans			
Intérêt payé	60 962 $	83 828 $	22 865 $

S'il est vrai que les frais d'intérêt sont déductibles d'impôt, cela ne veut pas dire pour autant que vous désiriez avoir une dépense mensuelle additionnelle avec un immeuble à revenus. Vous voulez plutôt avoir un revenu mensuel additionnel. Effectuez bien vos calculs avant d'acheter.

UN CADEAU EMPOISONNÉ

En outre, un des problèmes qui peut survenir avec ce type d'achat est de ne pas disposer de suffisamment de revenus pour pouvoir déduire tous vos frais engendrés avec ce triplex.

À noter que la situation est différente si vous mettez l'immeuble à votre nom, car les revenus s'ajouteront aux vôtres et, par conséquent, les dépenses aussi. En procédant ainsi, vous arriverez à diminuer votre impôt personnel à payer, car votre revenu sera négatif.

De plus, si vous renégociez votre hypothèque auprès de votre banque ou en cas de vente de votre immeuble, vous devrez rembourser une partie de ce cadeau. Celui-ci s'avère donc être empoisonné au bout du compte.

MES CONSEILS

L'une des seules manières de profiter de cette remise d'argent, selon moi, est dans le cas où vous ne pouvez pas acheter sans celle-ci. Par exemple, si cette remise vous est indispensable pour payer vos frais de notaire ou vos taxes de mutation, et que votre immeuble est rentable, cela peut valoir la peine.

BIEN MAGASINER SON TAUX D'INTÉRÊT

Je vous conseille également de magasiner votre taux d'intérêt, car on trouve actuellement sur le marché des taux inférieurs à 2,79 %.

Magasinez également votre prêt hypothécaire, car certaines institutions limitent le montant maximal à recevoir en remise. C'est écrit en petits caractères sur le contrat. Et surtout, n'hésitez pas à demander l'avis d'un courtier hypothécaire en cas de doute.

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

BÉTONEL MD Dulux

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

Vos locataires sont maintenant mariés : Conséquences sur les obligations du bail

Me Jean-Olivier Reed

Bien des propriétaires ne le savent pas mais la situation maritale du locataire engendre des conséquences importantes sur les obligations du bail de logement.

En effet, une des premières conséquences est que les conjoints mariés deviennent automatiquement solidaires de toutes les obligations contractées pour les besoins du ménage et ce, de par l'effet de la loi.

Premier cas de figure, bien que non sur le bail, un occupant nouvellement marié au locataire deviendra responsable des obligations du mariage, dont le bail et ce de façon solidaire.

Un deuxième cas serait que les 2 locataires ne sont pas solidaires au bail. Ils le deviennent par l'effet du mariage.

C'est l'article 397 du Code civil du Québec qui confirme cette règle.

397 : L'époux qui contracte pour les besoins courants de la famille engage aussi pour le tout son conjoint non séparé de corps.
Toutefois, le conjoint n'est pas obligé à la dette s'il avait préalablement porté à la connaissance du cocontractant sa volonté de n'être pas engagé.

De plus, dans une décision du 13 septembre 20161, un avis de refus de l'augmentation envoyé au propriétaire par le conjoint marié non inscrit sur le bail a été considéré parfaitement valide et opposable au propriétaire.

En général, ce qu'il faut en comprendre c'est qu'il faut éviter de présupposer qu'un avis ou une réponse est nécessairement invalide pour une raison ou une autre. Il faut consulter avant de présumer.

La situation maritale des locataires pourrait être une situation très positive pour le propriétaire en cas de réclamation de dommages au locataire qui aurait fait faillite par exemple.

Puisque ce sera le propriétaire qui l'invoquera lors d'une audience, il aura le fardeau assez difficile de prouver la situation maritale des locataires et comme il n'a pas le certificat de mariage, il devra le demander au locataire au moyen d'un subpœna par exemple ou obtenir un aveu dans une lettre ou autre.

Quelques définitions :
Solidaire : Chaque locataire est responsable de la totalité de l'obligation contracté. Ici on parle du loyer ou des dommages. Le propriétaire peut réclamer 100% du loyer ou des dommages à l'un ou l'autre.
La solidarité doit être expressément écrite dans le bail par les parties. Sinon leur responsabilité est conjointe. Il y a une case à remplir et des initiales à apposer.

Conjointe : Chaque locataire est responsable que pour sa part de l'obligation contractée. Ex : 2 locataires sur un bail payent pour la moitié du loyer et des dommages.

1,Var C. Tonwe 288333

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
PETRO-CANADA
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

Your tenants are now married: Impact on the lease obligations

Many owners do not know this, but the marital status of the tenant causes significant consequences for the obligations of the housing lease.

Indeed, one of the first consequences is that married spouses automatically become integral to all the obligations contracted for household needs and this, by consequence of the law.

In the first scenario, although not on the lease, the newly married occupying tenant will become liable for the obligations of the marriage, including the lease and this in solidarity.

A second case would be that the two tenants are not integral to the lease. They become so by the effect of marriage.

It is Section 397 of the Québec Civil Code which confirms this rule.

397: "A spouse who enters into a contract for the current needs of the family also binds the other spouse for the whole, if they are not separated from bed and board.

However, the non-contracting spouse is not liable for the debt if he or she had previously informed the other contracting party of his or her unwillingness to be bound."

Moreover, in a decision of 13 September 2016[1], a notice of refusal of the rent increase sent to the owner by the married spouse not being on the lease was considered perfectly valid and enforceable against the owner.

In general, one needs to understand that we must avoid presupposing that a notice or response is necessarily invalid for one reason or another. Consult before assuming.

The marital status of the tenants could be a very positive situation for the owner in case of a claim for damages to the tenant who would have gone bankrupt, for instance.

Since it will be the owner who will invoke him at a hearing, he will have the quite difficult burden of proving the marital status of the tenants and as he has no marriage certificate, he will have to ask the tenant by means of a notice, for instance, or obtain a confession in a letter or other.

<u>Some definitions:</u>
Solidarity: Each tenant is responsible for all of the contracted obligation. Here we talk about the rent or damage. The owner can claim 100% of the rent or damage to one or the other.
Solidarity must be expressly written into the lease by the parties. Otherwise their liability is joint. There is a box to complete and initials to affix.

Spouse: Each tenant is responsible for his share of the liability. For instance: 2 tenants on a lease pay half the rent and damages.

1 Var v. Tonwe 288333

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.

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation

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

6 @ 8

Chaque deux mois, l'APQ tiendra un 6 @ 8 où vous pourrez venir discuter avec nos experts. Et pour ceux qui veulent profiter dans le confort de leur foyer de la conférence, elle sera disponible en direct à 18h30 lors du 6 @ 8.

Mardi le 15 novembre 2016 à partir de 18h
Sujet: **La Fiducie testamentaire (planification)**

Mardi le 24 janvier 2017 à partir de 18h
Sujet: **Le marché locatif**
Analyste de marché de la SCHL, notre conférencier vous exposera le bilan de santé de l'immobilier résidentiel au cours de l'année 2016, en plus des prévisions pour l'année 2017.

Formations

Pour ceux qui veulent profiter dans le confort de leur foyer de la conférence, elle sera disponible en direct à 19h lors de la formation.

Mardi le 13 décembre 2016 à 19h
Sujet: Préparer un dossier à la Régie du logement
Cette conférence traite des principales règles à suivre pour bien monter un dossier, avant de se présenter devant la Régie du logement. Les participants auront l'occasion de prendre connaissance de plusieurs points importants à bien maîtriser pour accumuler toutes les chances afin d'obtenir gain de cause devant le régisseur. Il est important d'être calme, et de bien se préparer avant de se présenter en audience à la Régie du logement.

APQ : le Protecteur du citoyen note les mêmes insatisfactions années après années envers la Régie du logement

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance du rapport du Protecteur du citoyen pour l'année 2015-2016 et constate que le Protecteur dénonce les insatisfactions des citoyens envers les délais exagérés et problématiques qui reviennent malheureusement tous les ans dans son rapport.

«Alors que les tribunaux administratifs ont été créés notamment pour offrir une solution plus rapide
et moins formaliste que les tribunaux judiciaires, le Protecteur du citoyen est préoccupé par les longs délais qui s'écoulent entre le moment où le citoyen dépose sa demande et celui où le tribunal ferme son dossier. Ainsi, on enregistre des délais de 22,4 mois à la Section des affaires sociales du Tribunal administratif du Québec, de 25 mois pour certains dossiers à la Commission d'accès à l'information et de 20,3 mois à la Régie du logement. Le Protecteur du citoyen prend acte des différents moyens que déploient les tribunaux administratifs pour écourter ces délais, mais regrette que les résultats se fassent attendre.»

Le protecteur du citoyen, dans son rapport, indique qu'en 2015-2016 29 plaintes fondées ont été étudiées et que 3 enquêtes ont été menées dans la gestion de la mise au rôle des causes.

Le rapport du Protecteur du citoyen mentionne : «INSATISFAIT de l'absence de suivi, alors que la problématique des longs délais perdure à la Régie du logement.»

«L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) revendique depuis de nombreuses années la mise en place de greffiers spéciaux et l'élargissement de leurs pouvoirs pour les causes portant sur le non-paiement du loyer, comme il est actuellement le cas dans les causes de fixation de loyer. Ce temps libéré donnerait plus de temps aux juges pour que l'ensemble des causes soient entendues dans un délai plus raisonnable.» selon Martin Messier, président de l'APQ.

Le manque de ressources est incontestable, il faudrait procéder à la nomination de nouveaux juges administratifs et de greffiers spéciaux.

«Il est inconcevable d'obliger des propriétaires de logements et des locataires de vivre avec un locataire désagréable qui ne respecte ni loi, ni règlement pendant plus de deux ans avant d'avoir seulement une première audience.» d'ajouter l'APQ.

Fondée en 1984, l'Association des propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs. Elle dessert les propriétaires de toutes les régions du Québec depuis plus de 30 ans.
En plus d'offrir, autant aux propriétaires de duplex ou triplex qu'à des gestionnaires immobiliers, un service d'évaluation sur les locataires unique au Québec.