Aout 2017, Volume 33 No 8 Depuis Since 1984

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

La notion de faute dans le cadre d'un sinistre

Les propriétaires n'ont pas toujours à payer pour les dommages des locataires

Me Jean-Olivier Reed logements.



Les températures extrêmes des dernières années affectant le Québec, comme les averses abondantes et soudaines, sollicitent de plus en plus les systèmes d'égout des municipalités jusqu'à atteindre leur niveau de saturation et provoquer des refoulements d'égout dans les maisons et dans les logements.

Généralement, ces refoulements causent beaucoup de dégâts tant au logement qu'aux biens des locataires s'y trouvant.

Les locataires se tournent instinctivement vers le propriétaire de l'immeuble pour réclamer des dommages matériels pour leurs pertes et des dommages pour les troubles que ces événements leur ont causés .

La responsabilité d'un propriétaire pour des dommages causés aux locataires peut être retenue si une faute du propriétaire ou celle de son immeuble est prouvée.

Par exemple, un tuyau qui brise, un toit qui coule, un problème électrique endommageant les appareils électroniques ou l'absence ou le défaut d'un clapet anti-refoulement.

Heureusement, une décision de la Régie du logement, rendue par Me Patrick Simard, en octobre 2015 illustre et explique l'absence de responsabilité du propriétaire pour des dommages causés à un locataire dans le cas d'un refoulement d'égout provenant du système de la ville suite à un événement de force majeure.

Au paragraphe 11 de cette décision on explique que :

« ..., tout comme l'énonçait également la juge administrative Gabrielle Choinière dans l'affaire Leclec c. Makkay, les dommages-intérêts doivent être rejetés en l'absence de faute, vu notamment l'article 1470 du Code civil du Québec qui trouve application dans le cas de refoulement d'égout qui constitue un cas de force majeure et

Suite à la page 2

À LIRE CE MOIS-CI

PROCHAINES FORMATIONS



3

SIGNATURE DU BAIL



4

INTERDICTION D'ANIMAUX



8

Poste-Publication convention 40020616



888-382-9670 boutique.apq.org



Suite de la page Couverture La notion de faute dans le cadre d'un

dont la locatrice n'est aucunement responsable. »

L'article 1470 décrit la force majeure comme : « un événement imprévisible et irrésistible... »

Pour dégager effectivement sa responsabilité, le propriétaire devra se défendre et faire une preuve prépondérante, au moyen d'un expert, à l'effet que lui-même ou son immeuble n'ont aucune part de responsabilité même partielle dans le refoulement allégué. Si telle preuve est faite, tel qu'il a été prouvé dans la cause citée, le tribunal devrait rejeter la demande.

Qu'en est-il des loyers? Il faut savoir que le propriétaire a une obligation de garantie quant au fait de fournir un logement qui peut servir à l'usage pour lequel il est loué (article 1854 CCQ) et de garantir au locataire contre les troubles apportés à la jouissance du bien loué (1858 CCQ). Il ne pourra se dégager de cette responsabilité.

Si tel est le cas lors d'un refoulement, le locataire sera justifié soit de ne pas payer le loyer pendant toute la période où le logement est inhabitable soit d'obtenir une diminution de loyer pour la perte de jouissance des lieux pour les portions de son logement inutilisables ou endommagées affectant sa jouissance paisible des lieux.

L'article 1859, autre article pertinent du Code civil du Québec dans cette situation, résume bien l'ensemble des règles exposées ici.

1859. Le locateur n'est pas tenu de réparer le préjudice qui résulte du trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance du bien; il peut l'être lorsque le tiers est aussi locataire de ce bien ou est une personne à laquelle le locataire permet l'usage ou l'accès à celui-ci.

Toutefois, si la jouissance du bien en est diminuée, le locataire conserve ses autres recours contre le

locateur.

Finalement, Me Patrick Simard, juge administratif à la Régie du logement confirme cette règle de droit en rejetant la demande de dommages d'une locataire suite à un refoulement d'égout.

No dossier 226803

En cas de refoulement d'égout n'hésitez pas à faire appel à un expert plombier ou un expert en drain pour déterminer l'origine du refoulement et la conformité de vos installations pour vous permettre de nier votre responsabilité dans une demande de dommages comme celle-ci. Exigez un rapport écrit.

THE CONCEPT OF FAULT IN THE CON-TEXT OF A DISASTER Landlords do not always have to pay for damage caused by their tenants

The extreme temperatures affecting Quebec in recent years, as well as abundant and sudden downpours, are increasingly demanding on municipal sewer systems, until

they reach saturation levels and In paragraph 11 of this decision it cause sewer backflows in homes and apartments.

Generally, these backflows cause a lot of damage, both to the housing and the property of the tenants in there.

Tenants instinctively turn to the owner of the building to claim property damage compensation for their losses and retribution for the inconvenience that these events have caused them.

The liability of an owner for damage caused to the tenants can be withheld if a fault of the owner or the one of his property is proved.

For instance, a plumbing pipe that breaks, a roof that leaks, an electrical problem that damages the electronic appliances, or the absence or defect of a backflow preventer.

Fortunately, a judgement by the Régie du logement, rendered by Me Patrick Simard in October 2015, illustrates and explains the owner's lack of liability for damages caused to a tenant in the event of a sewer

backflow caused by the city's system following an event of 'force majeure.'

is explained that:

"... as was also stated by Administrative Judge Gabriëlle Choinière in the Leclec v. Makkay case, damages with interest must be dismissed in the absence of fault, in particular in view of section 1470 of the Civil Code of Québec, which applies in the case of sewer backflow which constitutes a case of 'force majeure' and for which the landlord is in no way responsible."

Section 1470 describes 'force majeure'as: "an unpredictable and irresistible event ..."

In order to effectively disclose his responsibility the owner must defend himself and provide preponderant evidence, by means of an expert, to the effect that he or his dwelling have no part in even partial responsibility for the alleged backflow. If such evidence is provided, as proven in the case cited, the Court should dismiss the claim.

What about the rents? It should be noted that the owner has a warranty obligation to provide a dwelling which can be used for the pur-



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 débuter votre plan financier.



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



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 (in) (f)/kevensrich



pose for which it is leased (section 1854 of the C.c.Q.) and to protect the tenant against the disturbances brought about to the enjoyment of the leased property (section 1858 of the C.c.Q.). He cannot escape this responsibility.

If this is the case in a backflow the tenant will be justified, either not to pay the rent during the whole period when the dwelling is uninhabitable, or to obtain a decrease of rent for the loss of useful enjoyment of the premises for the unusable or damaged portions of his housing affecting his peaceful enjoyment of the premises.

Section 1859, which is another relevant article of the Civil Code of Québec in this situation, sums up well all the rules set out here.

"1859. The lessor is not bound to make reparation for injury resulting from disturbance to enjoyment of the property caused by the act or omission of a third person; he may be so bound where the third person is also a lessee of that property or is a person the lessee allows to use or to have access to the property.

However, if the enjoyment of the property is diminished by the disturbance, the lessee retains his other remedies against the lessor."

Finally, Me Patrick Simard, Administrative Judge at the Régie du logement, confirmed this rule of law by rejecting a tenant's claim for damages following a sewer backflow.

File number 226803

In case of a sewer backflow do not hesitate to call an expert plumber or a drain expert to determine the origin of the backflow and the conformity of your installations to allow you to deny your responsibility in a request of damages like the above one. Request a written report.





Demandeurs d'asile : Des propriétaires de logements accompagnés de professionnels pour la location d'un logement

Montréal, le 9 août 2017 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'implique afin d'aider les migrants - le Projet Harmonie fondé par l'APQ et le ROMEL, Regroupement des Organismes du Montréal Éthnique pour le Logement, pourrait aider des centaines de demandeurs d'asile.

«Plusieurs conversations avec des propriétaires d'immeubles m'ont permis de constater que les propriétaires ont des craintes à louer des logements aux nouveaux demandeurs d'asile.» d'expliquer Martin Messier, Président de l'APQ.

En s'associant avec le ROMEL, les demandeurs d'asile sont guidés, des formations leur sont offertes, on leur explique les règles de location, les droits et les obligations des locataires au Québec.

«Le locataire que vous rencontrez a choisi de suivre une formation sur le logement et il est en mesure de bien comprendre ses droits et obligations comme locataire, vous partez du bon pied.» d'ajouter M. Messier.

L'APQ est d'avis que l'accueil des demandeurs d'asile passe par la sensibilisation à nos droits et habitudes de vie, mais aussi par la sensibilisation des propriétaires d'immeubles locatifs à la réalité des nouveaux arrivants.

« Souvent, les nouveaux arrivants ou les demandeurs d'asile sont des locataires à long terme qui paient bien, il suffit de leur donner l'heure juste concernant leurs droits et obligations envers la location de logement pour qu'ils soient d'excellents locataires», d'ajouter Monsieur Messier.

Afin de participer à cet ambitieux partenariat, vous devez communiquer au 514-382-9670. Les propriétaires peuvent dès maintenant s'inscrire sur la liste des logements disponibles

«Les nouveaux arrivants sont une source importante de nouveaux locataires dans les logements du Québec. Nous voulons contribuer à cette démarche afin de favoriser une saine intégration dans leur milieu de vie. Souvenons-nous que les nouveaux arrivants qui deviennent nos locataires le sont pour longtemps." de conclure l'APQ.

Prochaines formations, à vous de choisir!

Mardi le 12 septembre 2017 à 17h30

Les punaises de lit, par Solution Cimex inc.

La formation portera principalement sur la détection et la prévention, ainsi qu'un rapide coup d'œil aux types de traitements.

Gratuit pour tous

OU

Comment 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.

Coût : Gratuit pour les membres Or et platine, 99\$ membre argent, et 299\$ membre bronze et non-membre

Réservation obligatoire http://boutique.apq.org/

Places limitées

Ces formations auront lieu au tout nouveau multiplexeur APQ,

10716 Boulevard Saint-Laurent,

Montréal uniquement.







LA SIGNATURE DU BAIL

THE SIGNING OF THE LEASE

D'abord, avant la rencontre pour la signature du bail, il vous faut faire parvenir au locataire les règlements de l'immeuble. Pour ce faire, vous pouvez utiliser les règlements APQ mais assurez-vous d'avoir la version la plus récente des règlements.

D'ailleurs, la nouvelle version inclut des restrictions qui visent la culture et la fumée provenant de la marijuana.

On doit donner aux locataires le temps de prendre connaissance des règlements avant la signature du bail.

Remplir le bail peut sembler une tâche facile à première vue, cela peut être vrai. Il faut prendre garde cependant à l'erreur:

Si vous faites une erreur dans le bail, cela risque fort d'être final.

À titre d'exemple, nous voyons souvent des erreurs sur la durée ou le montant du loyer. On inscrit rapidement le prix avant la hausse qui a été envoyée à l'ancien locataire et on commet l'erreur qui nous suivra longtemps. On met la mauvaise durée au bail, on oublie de remplir les dispositions sur la solidarité du bail.

En résumé, il faut préparer le bail avant la journée de signature afin de ne rien oublier.

Plusieurs propriétaires ont de la difficulté à remplir le bail et le trouvent difficile à comprendre et trop coloré.

Prenez le temps de le lire et assistez à nos formations spécifiquement prévues pour vous permettre de bien saisir les différents détails requis.



On doit donner aux locataires le temps de prendre connaissance des règlements avant la signature du bail.

Tenants must be given enough time to review the regulations prior to signing the lease.

First of all, before meeting for the signing of the lease, you must send the regulations of the building to the tenant. To do this, you can use the APQ regulations, but make sure you have the most recent version of them.

Moreover, the new version lease, includes restrictions that concern provis the cultivation and smoking of lease. marihuana.

Tenants must be given enough time to review the regulations prior to signing the lease.

Abiding by the lease may seem like an easy task at first glance; this may well be true. However, one should be careful not to be mistaken:

If you make an error in the lease it is very likely to be final.

For instance, we often see errors

concerning the duration of the lease or the amount of the rent. We quickly register the price before the raise that was sent to the former tenant and we make a mistake that will haunt us for a long time. We put the wrong duration in the lease, or we forget to include the provisions on the solidarity of the lease.

In short, the lease must be prepared properly before the signing day in order not to forget anything. Many landlords have problems filling out the lease and find it difficult to understand and too colourful.

Take the time to read it and attend our training sessions specifically designed to help you understand the various details that have to be taken into consideration.

LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 33 No 8 Aout 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 La plupart des appartements expressément construits pour la location au Canada appartiennent à des investisseurs individuels ou à des sociétés privées. C'est ce que révèle un nouveau rapport Le marché sous la loupe publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Ce rapport, intitulé Structure de propriété des immeubles locatifs au Canada, s'inscrit dans les efforts soutenus que déploie la SCHL pour combler les lacunes dans les données; il porte sur la structure de propriété du marché locatif primaire et l'étendue de la propriété étrangère dans ce segment du marché canadien de l'habitation. Les données sur les-

quelles il se fonde proviennent d'un nouvel ensemble de questions que la SCHL a ajouté à son Enquête sur les logements locatifs de 2016.

FAITS SAILLANTS

Environ 90 % des appartements expressément construits pour la location au Canada appartiennent à des investisseurs individuels et à des sociétés privées.

Les loyers des appartements appartenant à des investisseurs individuels tendent à être plus bas que ceux des unités des autres catégories de propriétaires, mais l'écart est le plus faible dans les marchés les plus chers.

La part des appartements destinés à la location appartenant à des propriétaires étrangers est petite : 2,4 % pour l'ensemble du pays.

« Les immeubles expressément construits pour la location forment une partie importante de l'offre locative au Canada, en particulier dans les régions urbaines, où ils logent un peu plus de la moitié des ménages locataires. Si la majeure partie de ces immeubles appartient aux investisseurs individuels et aux sociétés privées, il est intéressant de noter que ces groupes sont inégalement présents dans les grands marchés canadiens. »

Gustavo
 Durango,
 Économiste principal, Société
 canadienne d'hypothèques et de logement

Dans son Enquête, la SCHL a également posé des questions sur le statut de résident des propriétaires d'immeubles du marché locatif primaire. Un résident étranger est une personne dont la résidence principale se trouve à l'extérieur du Canada, ce qui comprend les ressortissants canadiens vivant à l'étranger. Par conséquent, résultats présentés ici n'ont pas pour but de mesurer le taux de propriétaires canadiens dans le marché locatif primaire. La part de propriétaires non canadiens était concentrée dans deux catégories :

De nouvelles données révèlent à qui appartiennent les logements locatifs au Canada et font ressortir les différences entre les grands marchés

Source: SCHL



les investisseurs individuels et les sociétés privées.

pale priété étrangère est suffisante priété étrangère est suffisante pour être notée, la part du parc d'appartements locatifs déterend nue par des étrangers était petite (tableau 5). En 2016, la part de propriété étrangère atteignait 3,2 Par % à Vancouver, 4,4 % à Toronto, les 3,4 % à Edmonton et 2,0 % à sen- Montréal. À Sherbrooke, le deupas xième marché locatif en importance au Canada par rapport au nombre d'habitants, la part des appartements locatifs appartemant à des étrangers était de 3,8 %.

À l'échelle nationale, la part de propriété étrangère s'élevait à 2,4 %.





Testaments

Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant le liquidateur de votre succession, le tuteur de vos enfants le cas échéant, et plus encore.

Le testament notarié permet d'éviter de longs délais suite au dècès. Il est valide sans autre formalité. En effet, tout testament non notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.



Mandats de protection

Pour prévoir la gestion de vos biens et de votre personne en cas d'inaptitude, que ce soit suite à un accident ou à une maladie, prévoir votre consentement à certains soins médicaux, au don d'organes, ainsi que la nomination d'une personne pour s'occuper de vos enfants, un mandat de protection notarié est tout indiqué. Le notaire est la personne qui peut vous guider dans ces démarches. Il est en mésure de s'assurer que votre volonté sera clairement transposée par écrit, évitant ainsi le lourd processus de mise en place d'un régime de protection et un mandataire nommé par le tribunal.



Acte notarié

L'acte notarié est un acte authentique, le notaire a l'obligation de vérifier l'identité, la capacité et la volonté des signataires. Le document est ainsi plus difficilement attaquable. On est assuré de retrouver ce document, car son existence est publiée au registre des testaments et mandats de la Chambre des notaires du Québec et le document original est conservé dans la voûte du notaire en toute sécurité et confidentialité. La publication de l'existence de ce document facilite énormément le travail de vos héritiers au décès.

Il est important de faire appel à un notaire pour la confection de ces deux documents. En effet, procéder soi-même à la préparation d'un de ces documents, en plus de nécessiter une procédure de vérification, risque de ne pas remplir les conditions nécessaires à sa validité au Québec, qu'il soit perdu ou détruit, incomplet ou qu'il contienne toute autre irrégularité qui pourrait le rendre invalide.

Des changements dans votre vie peuvent également nécessiter une révision de ces documents.

Informez-vous auprès de notre bureau pour plus de détails.

Ce communiqué de presse diffusé par la Ville de Gatineau, est un communiqué qui pourrait être émis par toutes les villes.

Mais avant d'arriver au centre d'épuration, c'est peut-être votre toilette, évier, un dégât d'eau qui sera malheureusement dans votre immeuble.

Article 1855 du Code Civil du Québec : "Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence."

Si un locataire n'utilise pas les toilettes, le lavabo ou même l'évier de cuisine de façon normale et crée un dégât d'eau, ce dernier sera tenu responsable à la fois du dégât d'eau mais aussi de tout ce qui en découle comme l'intervention du plombier, la franchise d'assurance du locateur...

Par exemple, une obstruction dans la toilette du logement qui donne lieu à un débordement de cette dernière et qui a causé des dommages à l'immeuble. Considérant que la présence de cette obstruction résulte de votre utilisation de la toilette, la responsabilité civile du locataire est engagée à cet égard et le propriétaire est en droit de réclamer le remboursement intégral de la franchise d'assurance au locataire.

Autre cas, une toilette est devenue bouchée, la chasse d'eau fonctionnait mais l'eau ne s'écoulait pas. Le plombier a constaté que la cause de cet incident était la présence de morceaux de bois dans le drain de la toilette, ce qui a empêché la toilette de bien fonctionner et d'évacuer la cuve après l'utilisation.

Le fait de se servir de la toilette autre que pour des besoins hygiéniques et d'y jeter des ordures domestiques, des objets ou des matériaux constitue un usage non conforme de celle-ci, pour lequel la responsabilité civile du locataire est encore engagée.

Si cela ne résulte pas de l'usure normale ni d'une utilisation diligente du bien loué, les locataires seront tenus responsables des conséquences!



Gatineau, le 26 juillet 2017. – Le réseau d'égouts et les usines d'épuration sont conçus pour recevoir et traiter les eaux usées. Gatineau souhaite ainsi rappeler les bonnes pratiques de rejet à l'égout à adopter.

Faits en bref

La Ville de Gatineau traite annuellement plus de 51 240 000 000 litres d'eaux usées, soit l'équivalent du volume de 17 000 piscines olympiques!

Certains détritus jetés dans les toilettes ou dans l'évier engendrent tout un casse-tête pour la Ville. Ces déchets se rassemblent en d'immenses mottes qu'il faut systématiquement retirer du réseau.

Les mauvaises pratiques contribuent à l'engorgement, aux bris et à la détérioration accélérée du réseau d'épuration des eaux usées.

Le réseau d'épuration des eaux usées de Gatineau est constitué de :

- 48 postes de pompage;
- 2 usines d'épuration des eaux usées (secteurs de Gatineau et de Masson-Angers);
- plus de 1800 km de réseau d'égouts.

L'usine de traitement des eaux usées du secteur de Gatineau, qui date de 1982, est la plus ancienne et la plus grande au Québec. Elle dessert la population des secteurs d'Aylmer, de Hull et de Gatineau.

L'usine du secteur de Masson-Angers date quant à elle de 1995. Elle traite les eaux usées en provenance des secteurs de Buckingham et de Masson-Angers.

Le budget relié à l'entretien du réseau d'égouts et à l'exploitation des deux usines de traitement s'élève à près de 13 M\$ annuellement.

Pas dans la toilette ni l'évier!

Il est notamment interdit de jeter dans la toilette ou l'évier toute matière susceptible de bloquer ou d'obstruer le réseau d'égouts, dont :

Déchets alimentaires Matières solides Résidus domestiques dangereux

- Résidus de table : graisses et os - Lingettes - Huile à moteur

Tampons et serviettes hygiéniques – Peinture
 Condoms – Médicaments

- Produits nettoyants

Soie dentaireCotons-tiges

– Cheveux

- Petits animaux morts

Pour se départir de l'une ou l'autre de ces matières, les citoyens sont invités à consulter le moteur de recherche Info D-TRI-TUS dans le site Web municipal.

La collaboration des citoyens est primordiale! La toilette ou l'évier ne sont pas des poubelles! Aucune magie là-dedans! Rien ne disparaît vraiment



Me Jean-Olivier Reed

Petit rappel de Me Jean-Olivier Reed avec la modification de l'article 692 du Code de procédure civile, à l'adoption de la loi sur le code de procédure civile.

UN DÉLAI ALLONGÉ

Après le délai d'exécution imposé par le Régisseur, généralement entre 11 et 30 jours, l'huissier doit donner un préavis supplémentaire de 5 jours au locataire avant de procéder à l'éviction.

Ce délai était de 48 heures il n'y a pas si longtemps

ALORS QUE FAIRE DE CES CADEAUX?

Le locataire a l'obligation de libérer le logement de tous ses effets à la fin mais par manque de consé-

Combien de temps faut-il conserver les "cadeaux" des locataires?

quences financières et gouvernementales, il arrive que ce ne soit pas le cas!

Voici donc quelques conseils pour que cette situation pourtant simple ne devienne un cauchemar.

Premièrement, il ne faut pas présumer d'emblée que les biens laissés sur place sont des déchets. Ce serait une erreur de penser cela. La décision de jeter à ce moment pourrait être coûteuse pour le propriétaire.

Si vous respectez les consignes de la loi en cette matière, les risques de poursuite seront d'autant diminués.

Voici donc quelques procédures simples à suivre pour éviter des problèmes : On présuppose ici que le locataire a quitté les lieux et qu'il ne reste que quelques effets et que la majorité des biens essentiels n'y sont plus.

La première chose à faire est de photographier les items présents en détail et dresser une liste détaillée de ceux-ci avec un témoin qui confirmera l'inventaire.

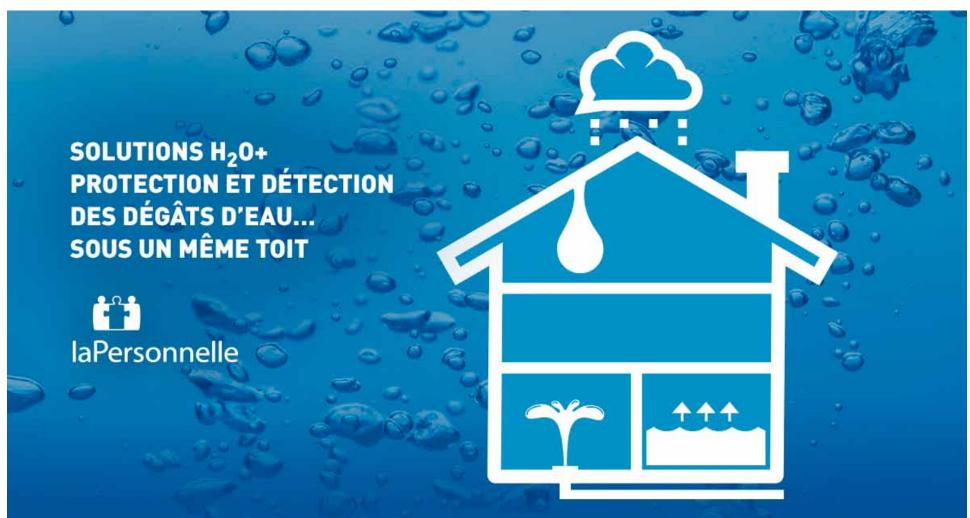
Ensuite, tentez de communiquer avec votre locataire pour lui demander ses intentions face à ses biens. Idéalement la communication devrait se faire par écrit (courriel ou texto) afin d'avoir une preuve de l'intention réelle du locataire. S'il vous écrit que ses biens sont pour jeter, vous pouvez procéder vu son consentement écrit. Ne vous basez pas sur un consentement verbal sauf si vous avez un aveu avec témoin lors d'une rencontre face à face

Si cette procédure n'est pas possible, la loi vous oblige à informer par écrit le locataire que vous vous débarrasserez de ses biens après 90 jours de la réception de l'avis. Cette procédure pourrait nécessiter d'engager un détective pour retracer son adresse. Nous considérons que c'est un bon investissement pour éviter des poursuites.

Si vous avez déjà jeté les biens et que le locataire vous a déjà poursuivi, Me Jodoin de la Régie du logement nous explique dans une décision du mois de mars 2013 ce que le locataire devra prouver pour obtenir des dommages :

Par : 28 et ss. : « L'attribution de dommages-intérêts compensatoires Suite à la page 11







Le droit pour un propriétaire d'interdire les animaux dans son logement, par une clause adoptée dans l'intérêt commun et pour le bien-être de tous les occupants de l'immeuble, a été reconnu par les jugements de la Régie du logement et fait même l'objet d'une clause dans le formulaire de bail.

Toutefois, ce n'est pas la première fois qu'on le constate et nous devons le reconnaître: une clause interdisant les animaux n'est pas infaillible et pourrait ne pas être applicable dans certains cas très précis.

Dans un cas traditionnel, un locataire qui ne respecte pas une clause de son bail interdisant les animaux, peut voir son bail être résilié. Une des exceptions est la situation du locataire qui possède un chien guide ou d'assistance pour pallier un handicap. Cette situation est généralement vécue dans le cas où le locataire est aveugle, mais peut également être possible dans d'autres types de handicap ou de problèmes, tels que la surdité, ou le trouble envahissant du comporte-

ment (comme l'autisme). Ainsi, le refus d'un candidat handicapé qui requiert l'aide d'un chien guide Live together, un règlement d'immeuble interdisant les chiens, risquerait d'être contraire aux dispositions de la Charte des droits et libertés de la personne.

Interdiction d'animaux et zoothérapie Prohibition of animals and pet therapy

d'animaux pourrait aussi être écartée dans certains cas très spécifiques, où le locataire invoque l'usage de la zoothérapie: «c'est-à-dire de l'activité impliquant l'utilisation d'un animal auprès de personnes, dans un but récréatif ou clinique, pour favoriser les liens naturels et bienfaisants existant entre les humains et les animaux à des fins préventives et thérapeutiques» (1).

Dans ces cas, c'est la Régie du logement, avec la preuve qui lui sera présentée, qui pourra trancher à savoir s'il s'agit d'une exception qui freine l'application du règlement interdisant les animaux, pour un locataire en particulier. Dans un cas récent (2), une locataire avait déjà eu un animal dans le logement, lequel est décédé, mais le règlement de l'immeuble avait été modifié entre-temps, interdisant dorénavant les animaux. Selon la décision, la locataire s'est tout de même procuré un nouveau chat en contravention des règlements en vigueur. La locataire ayant refusé de se départir de l'animal, elle invoque qu'il est nécessaire pour son bien-être.

La Régie du logement, dans cette affaire, rappelle la nécessité de la preuve médi-

ou d'assistance, malgré manage to the benefit of all 18777318647 La clause d'interdiction www.avantagescondo.com cale. Le médecin de la locataire a témoigné des rechutes de maladie pulmonaire ainsi que de dépression lors du décès de son premier animal. Le médecin lui aurait alors recommandé de se procurer un autre chat. Plus qu'un simple réconfort psychologique pour la locataire qui vit seule, sa santé se détériorera et la locataire fera une autre dépression si elle devait de départir de l'animal, selon lui. La Régie du logement ayant été satisfaite de la preuve médicale, il importe dans un deuxième temps de s'assurer que l'animal ne cause aucun préjudice. Dans ce cas, il est décidé qu'au regard de la preuve non contestée, le chat n'était pas une source de dérangement pour les autres occupants.

L'ensemble de ces conditions fait en sorte que le juge de la Régie du logement a décidé que dans ce cas spécifique, la clause interdisant les animaux était déraisonnable. Il faut garder à l'esprit qu'il s'agit d'une analyse au cas par cas, que chaque cas est différent et que la zoothérapie reste une exception.

1. Définition proposée par la Société

de zoothérapie de Drummondville dans 2012 QCCQ 15422 (CanLII). 2. 180357 24 20141017 G, 2017 QCRDL

The right of an owner to prohibit animals in his dwelling, by a clause adopted in the common interest and for the welfare of all the occupants of the building, has been acknowledged by the judgements of the Régie du logement and is now even covered by a clause in the lease form.

However, it is not the first time that we notice this and we have to recognize it: a clause prohibiting animals is not infallible and may not be applicable in some very specific cases.

In a traditional case, a tenant who fails to comply with a clause in his lease prohibiting animals may have his lease terminated. One of the exceptions is the situation of the tenant who owns a guide or assistance dog to make up for a handicap. This situation is generally experienced when the tenant is blind, but may also be possible in other types of disability or





problems, such as deafness, or pervasive behavioural disorder (such as autism). For instance, the refusal of a handicapped candidate who requires the help of a guide or assistance dog, despite a building regulation forbidding dogs, could be contrary to the provisions of the Canadian Charter of Rights and Freedoms.

very specific cases, where the clinical purposes, to promote for her well-being. the natural and beneficial links between humans and animals for preventive and therapeutic purposes"(1).

In these cases, the Régie du logement, with the evidence given to it, will be able to decide whether it concerns an exception which hinders the application of the regulation prohibiting animals, for a lessee in particular. In one recent case (2), a tenant had already had an animal in the dwelling, which had died, but the building regulations had been modified in the meantime, The animal-ban clause could now prohibiting the animals. also be excluded in certain According to the decision, the tenant still procured a new cat tenant invokes the use of pet in contravention of the regulatherapy: "that is to say, activity tions in force. Since the tenant involving the use of an animal refused to dispose of the animal, by people, for recreational or she argued that it was necessary

> The Régie du logement, in this case, reminds us of the need for medical evidence. The tenant's physician testified about

relapses of lung disease as well as depression after the death of her first animal. The physician would then have recommended that she get another cat. More than just psychological comfort for the tenant who lived alone, her health would have deteriorated and the tenant would have had another depression if she'd had to leave the animal, he said. Since the Régie du logement was satisfied with the medical evidence, it is important to ensure that the animal does not cause any harm. In this case, it was decided that, in the light of the undisputed evidence, the cat was not a source of inconvenience to the other occupants.

All of these conditions inspired the Administrative Judge of the Régie du logement to decide that in this specific case the clause prohibiting animals was unreasonable. It should be borne in mind that this is a case-by-case analysis, that each case is different and that animal therapy remains an exception.

1. Definition proposed by the Société de zoothérapie de Drummondville in 2012 QCCQ 15422 (CanLII).

180357 20141017 G, 2017 QCRDL 19340.



7 septembre 2017, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ira présenter une fois de plus ses réserves et défendre l'opinion des propriétaires de logements locatifs québécois sur la légalisation prochaine de la Marijuana au Québec :

- Odeur désagréable
- Humidité
- Manipulation électrique
- Santé mentale....

Suivez l'APQ dans son processus pour faire prendre conscience des effets néfastes sur nos immeubles.





La locataire demande des dommages-intérêts punitifs au montant de 10 000\$ pour une reprise de logement de mauvaise foi, des dommages moraux de 2000\$ et des dommages matériels de 3120\$ plus

Le bail entre les parties était du 1er juillet 2014 au 30 juin 2015 à 600,00\$ de loyer par mois.

les intérêts et les frais.

logements. La locataire habitait le

La locataire qui prétendait avoir droit aux dommages devait démontrer la mauvaise foi de son propriétaire.

logement situé à l'étage, lequel comptait un cinq pièces et demie alors que le propriétaire occupait celui du rez-de-chaussée.

Les faits

Le 10 avril 2015, le propriétaire est autorisé à reprendre possession du logement de la locataire pour y loger son fils Georges pour le 1er iuillet 2015 et la locataire a recu à titre d'indemnité une somme de 3500\$.

La locataire soutient que le locateur était de mauvaise foi lorsqu'il a repris son logement et que sa demande avait pour but unique de L'immeuble en cause compte deux l'évincer, celui-ci étant irrité des demandes de travaux faites par cette

dernière. La demande de reprise datée du 18 novembre 2014 faisait suite au recours en diminution de loyer et dommages qu'elle avait faite à la régie le 16 octobre 2014. De plus, la locataire doute des interventions du propriétaire puisque durant l'été 2014, il lui avait demandé une augmentation de loyer, ce qui présageait qu'il avait l'intention de reconduire son bail.

Elle prétend que le fils du locateur, Georges, n'a jamais habité le logement. Elle témoigne qu'elle passait souvent devant l'immeuble et qu'elle n'a jamais aperçu de lumière, ni de rideaux aux fenêtres. Elle n'a pas remarqué de portes ouvertes ou de fenêtres ni aucun signe de vie.

À l'été 2016, la locataire a vu que le logement avait été loué et que le locateur était déménagé à Laval et elle prétend que tout cela avait été planifié à l'avance. Elle a appris aussi que le propriétaire n'avait pas obtenu l'autorisation requise par la loi avant de relouer le logement. Elle a été dans l'obligation de louer un logement beaucoup plus petit à 860,00\$ par mois.

Elle réclame la somme de 3120\$, la différence de loyer qu'elle a dû payer pendant les 12 premiers mois qui ont suivi son départ de loge-

Le frère de la locataire témoigne qu'il a accompagné sa sœur chez



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'APO auront droit au rabais suivant :

22%*

Type de produits **Escompte aux membres APQ**

Produits en magasin 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.



Salle de montre résidentielle 8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial 550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

des amis qui étaient ses voisins avant qu'elle quitte son logement et qu'il a pas remarqué la présence du fils Georges dans le logement.

Preuve du propriétaire

Le propriétaire déclare que son fils a bien emménagé dans le logement de la locataire en juillet 2015. Lui et son épouse lui ont acheté un sofa et un réfrigérateur et il a apporté avec lui un téléviseur, son ordinateur et son mobilier de chambre à coucher. Il y avait seulement un réfrigérateur puisque c'était son épouse qui cuisinait pour son fils et qui lavait sa lessive en bas chez ses parents.

La fille du propriétaire témoigne qu'elle a eu de graves problèmes de santé en janvier 2016 et que ses parents ont eu à se déplacer très souvent jusqu'à Laval, où elle habite. Elle témoigne aussi qu'elle a rendu visite souvent à son frère Georges durant l'année 2015 à son logement situé au-dessus du logement de ses parents. Le propriétaire témoigne qu'en 2016, dans le but de se rapprocher de leur fille et de lui apporter leur soutien et leur aide, lui et son épouse ont décidé d'acheter une maison à Laval. Ils ont fait une offre le 29 mai 2016 et ont acheté leur nouvelle demeure le 10 août 2016.

La maison achetée est beaucoup plus grande que le logement qu'il occupait dans le duplex avec son épouse. Ainsi, leur fils qui travaille au commerce de son père situé aussi à Laval a décidé de revenir vivre avec ses parents. Le propriétaire témoigne que cela n'était pas du tout planifié. Il a reloué le logement que son fils occupait le 1er juillet 2016 à un loyer mensuel de 900\$, ignorant qu'il devait demander une autorisation préalable à la Régie du logement. Sa conjointe a corroboré la version du propriétaire en témoignant à l'audience.

Le fils témoigne qu'il n'a pas cru bon de changer son adresse puisque le courrier arrivait en bas chez ses parents. Par contre, il a donné l'adresse du logement lors de ses déclarations de revenus et à Hydro Solution.

Le fils Georges explique à l'audience qu'il a décidé de retourner vivre chez ses parents lorsqu'ils ont acheté la maison à Laval puisque celle-ci était beaucoup plus grande et qu'il pouvait avoir son intimité, ce qu'il n'avait pas lorsqu'il vivait avec ses parents en bas dans le duplex. Aussi, il Suite à la page 18 Suite à la page 11 Combien de temps faut-il conserver les "cadeaux" des locataires?

et l'évaluation des pertes subies obéissent aux règles générales du droit commun1. Aussi, le tribunal doit considérer le lien de causalité qui existe entre la faute reprochée et les dommages réclamés.

Pour obtenir la compensation demandée, la locataire doit prouver la faute du locateur, le dommage et le lien de causalité. D'autre part, la locataire doit également établir la valeur de sa réclamation.

Seuls les dommages directs, certains et prévisibles peuvent faire l'objet d'une compensation ce qui exclut, les frais indirects (frais postaux de lettres, stationnement, garde des enfants)2

De plus, le Tribunal de la Régie du logement a compétence sur les dommages reliés à un manquement découlant d'une obligation du bail. Ainsi, seuls les dommages causés à la locataire peuvent être compensés.»

Ce qui veut dire que la réclamation des biens d'un conjoint ou d'un ami dans ce dossier ne fut pas possible à la Régie du logement.

Le locataire devra donc faire la preuve de l'existence réel des

biens, la preuve qu'ils étaient dans le logement et leur valeur.

La juge administrative nous explique ensuite au paragraphe 34 de la décision ce qui se passe si cette preuve n'est pas faite :

À la lumière de la preuve soumise et même si la responsabilité du locateur était établie quant à la perte de ses biens, la locataire n'a pu prouver le bien-fondé de cette réclamation, ni la valeur de celleci. Il n'appartient pas au tribunal de fixer arbitrairement la valeur de cette réclamation.

Finalement, la Juge Administrative rejette la demande de la locataire.

Finalement, il faut aussi s'assurer que le locataire a bien quitté le logement. Il faut éviter de conclure trop rapidement que le locataire a quitté à la fin du bail ou déguerpi. Informez-vous auprès d'un juriste avant de poser un geste ou obtenez un jugement de la Régie du logement afin d'évincer le locataire légalement et officiellement par huissier. Cette solution, bien que plus coûteuse, vous dégage de toute responsabilité face aux biens du locataire.

31-101209-107 31-110106-101



SPÉCIALISÉ PROPRIÉTÉ À REVENUS **6 LOGIS ET PLUS**

VOUS VOULEZ VENDRE OU ACHETER!

AIE INVESTISSEURS DE : CHINE • MAROC • ASIE ALGÉRIE • MONTRÉAL



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

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



Madame Wee secrétaire

L'EXPERT IMMOBILIER AGENCE IMMOBILIÈRE

est de bien vous servir

4280, rue Beaubien, est, Montréal, Québec H1T1S6

Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELŒIL

NAPIERVILLE

SAINT-BASILE-LE-GRAND

SAINT-HYACINTHE

SAINT-EUSTACHE

9275, boul. Langelier Tél.: (514) 326-6800

SAINTE-CATHERIN

SAINT-LÉONARD

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.

de nos fournisseurs professionnels

CATÉGORIES

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

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 augmen-

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

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
- Licence RBQ: 8248-2225-41

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

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. **B**AIGNOIRES

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

- Prix Choix du consommateur depuis
- 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

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

CALFEUTRAGE 9.

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

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

CHAUFFE-EAU 10.

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

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

Alexis Desfossés Tél.: (514) 269-8013

Construction A. Desfossés.

- construction a des fosses @Outlook.fr
- Construction et renovation general - Après-sinistre
- Portes et fenetres - Finition intérieur
- Revêtement exterieur

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,
- 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 RBO 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

Aout 2017, Volume 33 No 8

Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause!

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 le Vendeur au Québec

7e vendeurs internationale en Amérique du Nord, États Unis et Canada

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A. Groupe Sutton - clodem Tél.: (514) 364-3315 Autre: (514) 929-3306 pgobeil@sutton.com

Avoir du service, c'est bien.

Avoir un excellent service et des résultats, c'est mieux.

Beaucoup mieux

Votre propriété est différente des autres, moi aussi.

Mes acheteurs sont préqualifiés.

J'ai l'opportunité de visiter les propriétés comparables à la vôtre

Les courtiers collaborateurs aussi! Lorsque le prix est inscrit à sa juste valeur marchande, les offres multiples sont à envisager.

14.

Couvreurs

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

Groupe Serveko

Tél: 514-967-8546 info@serveko.ca www.serveko.ca

RÉFECTION ET RÉPARATION DE TOITURES

Que ce soit pour une infiltration d'eau, un problème d'isolation de votre entretoit ou tout simplement pour une soumission pour le remplacement de la couverture, notre équipe d'expert se fera un plaisir de répondre à vos besoins.

Réparations de toitures

Ventilation de toitures

Pontage de bois et isolation de la toiture Infiltration d'eau

Nettoyage des algues sur le bardeau GOUTTIÈRES

Installation et remplacement des gouttières

Nettoyage des gouttières Installation de protège-gouttières Alu-Rex SERVICES AUX ENTREPRENEURS Service de couvreur pour les contacteurs. Notre équipe est à votre service pour vos projets de construction. Nos prix sont en fonction du type d'ouvrage à réaliser. Vous pouvez nous envoyer vos plans et devis par courriel pour une estimation rapide et précise.

LK Toitures

Tél.: 450-437-4118 Urgences: 514-792-7345 info@lktoitures.com www.lktoitures.com

- Toiture verte et terrasse
- Toiture blanche «LEED»
- Réparation et entretien préventif
- Ferblanterie
- Évaluation et inspection
- Service d'urgence 24h/7
- Étanchéité et isolation
- Déneigement

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

15.

Déménagement

Transport et Aménagement Lafrance Inc

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

www.transportamenagementlafrance.

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

16.

DRAINAGE

Drainage Québécois Robert Béland TEL: 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN Fax: 514-498-7072

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes /Test de fumée
Inspection télévisée par mini-caméra couleur avec localisation
Nettoyage de réseaux de tous genres
Service 24h, estimation gratuite
Gel et dégel de tuyau
Nettoyage des puits d'accès

Nettoyage de réservoirs, station de

pompage, etc

Alésage d'obstruction

Hydro excavation

Inspection Caméra autotractée Déglaçage par eau chaude / vapeur

Deglaçage par eau chaude / vapeur Tous type de pompage (liquide, solide, matières dangereuses)

Pompage et nettoyage après Déversement de tout genre

Groupe Sanyvan 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres Service 24h, estimation gratuite Nettoyage des puits d'accès Nettoyage de réservoirs, station de pompage, etc

Alésage d'obstruction

Hydro excavation

Débouchage de conduites / Drains/Test de fumée

Gel et dégel de tuyau

Inspection Caméra autotractée Inspection télévisée par mini-caméra couleur avec localisation

Déglaçage par eau chaude / vapeur Tous types de pompage (liquide, solide, matières dangereuses)

Pompage et nettoyage après Déversement de tout genre

17.

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

18. Entretien - Nettoyage

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

- Entretien des stationnements
- Lavage de fenêtres

Bon prix.

- Déneigement
- Entretien et nettoyage des bâtiments
- Nettoyage à pression

19. 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

20.

Évaluateurs

Groupe VMMP Michel Montmarquet Tél.: (514) 744-4490

mmontmarquet@groupevmmp.com www.groupevmmp.com

- Financement hypothécaire
- Transaction immobilière (acquisition et disposition)
 Litige
- Assurances (coût de remplacement d'un bâtiment)
- Étude de valeur locative
- Relocalisation (transfert)

- Conciliation

- Fiscalité - Partage de patrimoine (succession et
- séparation)
 Expropriation
- Inspection d'avancement de travaux de construction

21. EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire

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

- Produits et services professionnels

Élite Extermination

Pascal Rock, Président
No sans frais: 514 791-8385
elite.extermination@hotmail.com
www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès Souris, rats, chauves-souris, pigeons, ratons-laveurs et bien plus!

Arrosage extérieur avec des produits écologiques approuvés par Santé Canada Équipe de techniciens établis un peu partout au Québec

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

ANNUAIRE de nos fournisseurs professionnels

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

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

Solution Cimex

Tél: 450-522-3393 Sans frais: 1-877-438-5454 Président: Martin Beaudry

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!

- -Traitement vapeur et traditionnel;
- -Service de congélation;
- -Traitement à la chaleur avec notre «hot housse»:
- -Service de sécheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;
- -Détenteur des permis du ministère du développement durable et environnement;
- -Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;
- -Estimation gratuite sur place.

22. **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
- 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 écou-

tant 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

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
- Service de comptabilité spécialisée en immobilier.
- Service de vérifications emploi, crédit et locateur et +
- Services d'entretiens immobilier et ménager.

Huissiers de justice 26.

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!

Quintin & Associés SENC Huissiers de justice

5777, rue Sherbrooke est, bureau 200 Montréal, QC, H1N 3R5

Tél.: (514) 257-9087 Fax: (514) 543-5330 quintin.associe@videotron.ca https://www.facebook.com/quintin.asso-

ciehuissiers Nous misons sur un service personnalisé, Notre priorité : Le client!

Nos champs d'expertises sont nombreux : Signification de diverses documents juridique, Ordre de comparaître, Mise en demeure etc. Exécution de jugement tel que l'expulsion de locataire, saisie en main tierce (Revenu / bancaire).

Le recouvrement à l'amiable de créance.

27. Нуротнѐо

Caterina Ballaro Courtier Hypothécaire Tél.: (514) 799-9461

cballaro@dominionlending.ca

Que ce soit votre première maison ou que vous soyez un acheteur expérimenté avec un excellent crédit, les centres hypothécaires Dominion vous donnent accès aux meilleurs produits et aux meilleurs taux offerts au Canada. Appelez-nous... vous serez surpris!

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

Ingénierie 28.

Enertech 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

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.

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

30. 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

Inspection Bâtiment 31.

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 pré-
- inspecteur qui est aussi propriétaire de
- plex - Expérience plus de 10 ans dans les mul-
- Membre AIBQ
- Assuré et Diplômé

32. Maçonnerie

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

Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause!

- 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

33. 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

34•

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)

CODE RABAIS 30758755

35.

PLANCHER

PEINTURE

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

36.

PLOMBERIE

Plomberie de la Montagne Tél.: (450) 922-2606 Cell.: (514) 838-4209 luc@plomberiedlm.com

- Installation et Remplacement de chauffeeau électrique ainsi qu'au gaz Débouchage de tuyauterie Remplacement de tuyauterie Construction neuve et rénovation Travaux de plomberie , chauffage à l'eau chaude et vapeur 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

37. 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

38.

Réparations

Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036

maintenance.canada@gmail.com

Restauration

- Cuisine
- Salle de bain

Réparation Service

- Plomberie
- Électricité
- Menuiserie
- Plâtre, peinture
- Céramique

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.

SINISTRES

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-sinistreifié 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





COLLABORATION

Trois calculs pour évaluer une propriété

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

La première chose à faire avant même de songer à acquérir un immeuble est d'en évaluer la rentabilité. Voici trois calculs simples à faire qui permettent d'évaluer rapidement si vous vous trouvez face à une bonne affaire, ou non.

MRB

Le «Multiplicateur de Revenus Brut» n'est pas le ratio le plus précis, mais c'est le plus facile à utiliser. Il permet notamment de comparer des immeubles semblables d'une région à une autre.

Le MRB se calcule en utilisant la formule suivante : prix ÷ revenu brut annuel = MRB.

Ce ratio peut d'abord être utilisé afin de comparer différents immeubles récemment vendus, ce qui permet de dresser un portrait du marché dans un secteur donné. Par exemple, si la moyenne des immeubles à revenus vendus dans une région est de 450000 \$ et que le revenu brut annuel moyen est de 40 000 \$, le MRB équivaut à un ratio de 11,25.

Le MRB peut aussi être utilisé afin d'estimer la valeur d'une propriété en particulier. Supposons que vous songez à acheter dans le même

secteur un immeuble pour lequel le vendeur demande 515000 \$, et dont les revenus bruts sont affichés à 35 000 \$. En appliquant le facteur multiplicateur de 11,25, on obtient une valeur de 393750 \$. Le prix demandé est donc trop élevé, et vous devrez évaluer si vous souhaitez investir votre temps afin de négocier pour cet immeuble.

Toutefois, le MRB ne tient pas compte de toutes les dépenses possibles d'un immeuble, et n'est par conséquent pas l'outil de mesure le plus précis. C'est pour cela que ie recommande de vous fier à au moins un autre ratio afin d'évaluer correctement un immeuble à reve-

MRN

Le «Multiplicateur de Revenu Net» est plus précis et reflète davantage la qualité d'un investissement. Le revenu brut ne tient pas compte des frais d'exploitation, alors que le revenu net inclut les dépenses d'administration, d'entretien intérieur et extérieur, de gestion de l'immeuble, en plus des taxes, des assurances, de la publicité, de l'électricité, et j'en passe.

Son calcul s'effectue ainsi : prix ÷ revenu net = MRN.

Cependant, il est souvent difficile d'obtenir certaines dépenses qui ne figurent pas automatiquement sur les annonces d'immeubles en vente. Très souvent, les courtiers immobiliers ne dévoilent pas tous les frais d'exploitation sur les fiches descriptives. C'est tout à fait normal, puisque certains immeubles demeureraient difficiles à vendre si

Si vous souhaitez faire une promesse d'achat, la meilleure chose à faire est d'estimer ces dépenses, quitte à vérifier plus tard vos calculs lorsque vous seront remis les documents de dépenses.

l'on dévoilait tous leurs secrets.

Taux de capitalisation (Cap rate) (TGA)

Le taux de capitalisation permet de déterminer combien vaut réellement un immeuble à revenus que vous souhaitez acquérir. Cette méthode est très utilisée pour évaluer les immeubles de 12 logements et plus.

Souvenez-vous que les prix de vente des autres immeubles vendus récemment n'ont bien souvent rien à voir avec les prix initialement demandés par les vendeurs. On détermine donc le taux de capitalisation en utilisant le revenu net et le prix de vente des autres propriétés vendues dans un même secteur. Pour déterminer ces prix de vente, vous pouvez utiliser le Registre foncier du Québec, ou encore vous en remettre à un courtier immobilier.

Puisque le calcul est un peu complexe à effectuer, il vaut parfois mieux se tourner vers un évaluateur agréé. Ceux-ci sont habitués et seront mieux outillés pour déterminer un taux de capitalisation dans un secteur donné.

Mais si vous tenez à déterminer vous-même le TGA, il y a deux méthodes possibles. D'abord, vous pouvez utiliser la formule inverse du MRN expliqué en début d'article (TGA = $1 \div MRN$). Sinon, utilisez cette autre formule : Revenu net ÷ prix de vente = taux de capitalisa-

Prenons un exemple. Vous souhaitez faire l'acquisition d'un immeuble de 24 logements dont le revenu net est de 170000 \$. Vous comparez cet immeuble à un immeuble voisin similaire récemment vendu au prix de 2800000 \$ dont le revenu net (moins les dépenses) est de 190000 \$. Le taux de capitalisation de cet immeuble est donc de 0,068 ou 6,8 %. La valeur de l'immeuble convoité peut donc se calculer de la manière suivante : 170 000 \$ ÷ 0.068 = 2500000 \$.

Le truc, c'est de viser le taux de capitalisation le plus élevé possible dans un même secteur. Je conseille fortement de vous fixer un objectif pour l'achat de vos immeubles, afin d'éviter les immeubles non rentables.

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.







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

Suite de la page 10 La locataire qui prétendait avoir droit aux dommages devait démontrer la mauvaise foi de son propriétaire

se rapprochait considérablement de son travail et de sa sœur qui vivait à Laval. Un ami de Georges est venu témoigner qu'il avait visité à plusieurs reprises Georges pour écouter des matchs de hockey à la télé, à son logement du duplex.

La décision de la Régie

La Régie du logement cite une décision qui précise le fardeau de preuve auquel doit satisfaire un locataire pour obtenir des dommages lors d'une reprise de mauvaise foi :

" l'article C.C.Q fonde le principe selon lequel la bonne foi se présume toujours.

L'article 2803 C.C.Q pose la règle que celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

À la lumière de ces articles, il appartient donc au demandeur qui prétend avoir droit aux dommages et intérêts à l'article 1968

de démontrer la mauvaise foi de son locateur. En vertu de l'article 2805, ce fardeau s'avère plus lourd puisqu'il s'agit de combattre une présomption légale. Quelle preuve est nécessaire à l'établissement de la mauvaise foi du locateur sous article C.C.Q?

La mauvaise foi s'entend d'une intention malicieuse, ici de contourner la législation en matière d'habitation, notamment le principe du droit au maintien dans les lieux. Le simple fait que le bénéficiaire de la reprise n'habite pas dans le logement ne suffit toutefois pas, à lui seul, à cristalliser la mauvaise foi. Le concept de mauvaise foi oblige le tribunal à pénétrer dans le domaine de la subjectivité et pour cela, il est nécessaire, pour statuer en toute probabilité, d'apprécier l'ensemble des faits et circonstances entourant le litige ".1

Dans le cas sous étude, la Régie juge que la preuve ne lui permet pas de conclure que la reprise de logement de la locataire fut obtenue de mauvaise foi. La preuve soumise peut soulever des doutes et un questionnement, mais selon la Régie ces doutes à eux seuls ne sont pas suffisants pour conclure à la mauvaise foi du locateur. Le tribunal juge que les témoins entendus en défense y compris le locateur ont témoigné avec sincérité, concordance et crédibilité:

"Le tribunal croit que le fils du locateur a habité le logement en cause, mais que les projets du locateur et de sa famille ont changé suite au problème grave de santé de sa fille Catherine.

Comment en l'instance, il arrive

que les circonstances de la vie, l'arrivée de faits nouveaux et significatifs nous forcent à revoir nos plans ou à les modifier sans qu'il n'y ait l'ombre d'intentions empreinte de mauvaise foi."²

La Régie du logement conclut que le locateur n'a pas exercé la reprise du logement concerné de mauvaise foi. Quant à l'absence d'autorisation pour relouer ledit logement, cela ne démontre ou ne traduit pas la mauvaise foi d'un locateur.



¹ Toncyuan c. Diaz-Lilho 31-040608-0706, 12 juin 2017

² Harmandayan c. Dimopoulos. Demande 2067477. 11 juillet 2017

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

The tenant claiming to be entitled to compensation for damages must demonstrate the bad faith of his landlord

In this case the tenant is claiming punitive damages with interest in the amount of \$10,000.00 for a housing repossession in bad faith, moral damages of \$2,000.00 and property damage of \$3,120.00 plus interest and costs.

The lease between the parties was from July 1, 2014 to June 30, 2015 at a \$600.00 monthly rent.

There are two units in the building. The tenant lived in the dwelling on the first floor, which had a five-and-a-half-bedroom unit, while the owner occupied the one on the ground floor.

The facts

On April 10, 2015, the owner was entitled to repossess the tenant's dwelling to accommodate his son Georges there on July 1, 2015 and the tenant has received \$3,500.00 in compensation.

The tenant argued that the landlord was in bad faith when he repossessed her dwelling and that his request was solely intended to oust her, as the landlord was irritated by the tenant's requests for work to be done. The request for repossession was dated November 18, 2014 resulting from a request for a reduction in rent and damages she had made, to the Régie du logement on October 16, 2014.



Membre APQ et propriétaires de logement, bénéficiez des tarifications préférentiels négocier par l'APQ pour accepter des paiements Débit/Visa/Mastercard

Contacter votre représentant Global Payments pour les détails!

Yavar Ashrafi
Directeur développement des
affaires
Tél.: (438) 998-1939
Yavar.ashrafi@globalpay.com

Moreover, the tenant had doubts about the owner's interventions because, in the summer of 2014, he had asked her for a rent increase, which presaged that he intended to renew his lease.

She claims that the landlord's son, Georges, never lived in the dwelling. She testified that she often passed the building and never saw light or curtains at the windows. She did not notice any open doors or windows or any signs of life. In the summer of 2016, the tenant saw that the dwelling had been rented and that the landlord had moved to Laval and she claimed that all of this had been planned in advance. She was also informed that the owner had not obtained the permission required by law before re-renting the unit. She was forced to rent a much smaller dwelling at \$860.00 per month. She claims \$3,120.00, which represents the difference in rent she had to pay for the first 12 months after she left the housing. The brother of the tenant testified that he accompanied his sister to friends who were her neighbours before she left her dwelling and that he had not noticed the presence of the landlord's son, Georges, in the housing.

Evidence of the owner

The owner stated that his son had really moved into the tenant's apartment in July 2015. He and his wife bought a sofa and a refrigerator for him and he brought with him a television set, his computer and his bedroom furniture. There was only one refrigerator since it was his wife who was cooking for her son and washing his laundry downstairs at his parents' home.

The owner's daughter testified that she had serious health problems in January 2016 and that her parents had to travel very often to Laval, where she lives. She also testified that she often visited her brother Georges during the year 2015 at his dwelling located above his parents' dwelling. The owner testified that in 2016, in order to get closer to

their daughter and to give her their support and help, he and his wife decided to buy a house in Laval. They made an offer on May 29, 2016 and bought their new home on August 10, 2016.

The purchased house is much larger than the dwelling he occupied in the duplex with his wife. Therefore, their son, who works at his father's business in Laval, decided to return to live with his parents. The owner testified that this was not planned at all. He re-rented the unit his son occupied on July 1, 2016 at a monthly rent of \$900.00, unaware that he had to seek prior authorization from the Régie du logement. His wife corroborated the landlord's version by testifying at the hearing.

The son testified that he did not see fit to change his address since the mail arrived downstairs at his parents' dwelling. On the other hand, he gave the address of the dwelling on his tax returns and to Hydro Solution.

Son Georges explained at the hearing that he decided to return to live with his parents when they bought the house in Laval since it was much larger and because he could have his privacy there, which he had not when he was living with his parents downstairs in the duplex. Also, he was considerably closer to his work and his sister who lived in Laval. A friend of Georges came to testify that he had visited Georges several times to watch hockey games on TV, in his duplex apartment.

The decision of the Régie

The Régie du logement cites a decision that specifies the burden of proof that a tenant must satisfy in order to obtain damages upon a repossession made in bad faith:

"Section 2803 of the C.c.Q. sets the principle that good faith is always presumed.

Section 2803 of the C.c.Q. imposes the rule that those who wish to assert a right must prove the facts supporting their claim.

In light of these sections, it is therefore for the plaintiff who claims to be entitled to damages with interest under section 1968 to demonstrate

the bad faith of his landlord. Under section 2805, this burden is heavier, since here it is a matter of fighting a legal presumption. What proof is necessary to establish the bad faith of the landlord under the section of the C.c.Q.?

Bad faith means malicious intent to circumvent housing legislation, more specifically the principle of the right to retention of the premises. The mere fact that the beneficiary of the repossession does not live in the dwelling is not however, on its own, sufficient to crystallize bad faith. The concept of bad faith obliges the Court to penetrate into the sphere of subjectivity and for that it is necessary, in order to rule in all likelihood, to assess all the facts and circumstances surrounding the dispute."

In the case under review, the Régie considers that the evidence does not allow it to conclude that the tenant's repossession of the premises was obtained in bad faith. The evidence submitted may raise doubts and questions, yes, but, according to the Régie, these doubts alone are not sufficient to conclude the landlord's bad faith. The Court held that the witnesses heard in the defence, including the landlord, testified with sincerity, concordance and credibility:

"The Court believes that the landlord's son has indeed lived in the contested dwelling, but that the plans of the landlord and his family have changed following the serious health problem of his daughter Catherine. Now, in the present instance, the circumstances of life, the occurrence of new and significant facts, force us to review our plans or to modify them without there being a shadow of intentions of bad faith."²

The Régie du logement concludes that the landlord did not use his right to repossess the premises in bad faith. As to the lack of authorization to re-let the dwelling in question, this does not demonstrate or reflect the bad faith of a landlord.

¹ Toncyuan v. Diaz-Lilho 31-040608-0706, June 12, 2017.

² Harmandayan v. Dimopoulos. Request No 2067477. July 11, 2017.

How long must one keep the tenants' "gifts" left behind?

This is a small reminder from Me Jean-Olivier Reed after the amendment of section 692 of the Code of Civil Procedure, with the adoption of the Law on the Code of Civil Procedure.

A prolonged delay

After the enforcement delay period imposed by the Régie's Director, usually between 11 and 30 days, the bailiff must give the tenant an additional five-days' notice before proceeding with the eviction.

This delay was 48 hours not so long ago.

So what to do with these "gifts"?

The tenant has the obligation to clear the housing of all its effects at the end but, for lack of financial and governmental consequences, it happens that this is not always the case!

So, here are some tips for preventing this simple situation from becoming a nightmare.

First, it should not be assumed at the outset that the property left behind is waste. It would be a mistake to think that. The decision to throw everything out at this time could be costly for the owner.

If you comply with the prescriptions of the law in this matter, the risk of prosecution will be reduced.

Here are therefore some simple procedures to follow to avoid problems. It is assumed here that the tenant has left the premises and that there are only a few effects left and that the majority of essential goods are no longer there.

The first thing to do is to photograph the items in detail and make a detailed list of them with a witness who will confirm the inventory.

Then, you should try to communicate with your tenant to ask him about his intentions regarding his property. Ideally, communication should be done in writing (e-mail or text message) in order to have proof of the tenant's actual intention. If he writes that his property is for throwing away, you can proceed given his written consent. Do not rely on verbal consent unless you have received an oral statement with a witness in a face-to-face meeting.

If this procedure is not possible, you are required by law to notify the tenant in writing that you will dispose of his property after 90 days of receipt of the notice. This procedure may require hiring a detective to trace his address. We consider it a good investment to avoid prosecution.

If you have already disposed of the property and the tenant has already sued you, Me Jodoin from the Régie du logement explains to us in a decision from March 2013 what the tenant will have to prove for obtaining damages:

By: 28 et seq. : "The awarding of compensatory damages and the

assessment of losses incurred are governed by the general rules of common law. Also, the Court must consider the causal link between the fault charged and the



damages claimed.

To obtain the compensation requested, the tenant must prove the fault of the landlord, the damage and the causal link. On the other hand, the tenant must also establish the value of his claim.

Only direct, certain and foreseeable damages may be compensated, which excludes indirect costs (postage for letters, parking, childcare).²

Moreover, the Court of the Régie du logement has jurisdiction over damages arising from a breach of a lease obligation. Thus, only the damage caused to the tenant can be compensated."

This means that the claim of the property of a spouse or a friend in this case was not possible at the Régie du logement.

cleared off. Ask a lawyer before making a move or get a ruling from the Régie du logement in order to oust the tenant legally and officially

The tenant will therefore have to prove the real existence of the property, and prove that they were in the dwelling and he must prove their value.

The Administrative Judge then

explains to us, in paragraph 34 of the decision, what happens if this proof is not given:

In light of the evidence submitted and even if the liability of the landlord was established as to the loss of his property, the tenant could not prove the validity of this claim or the value thereof. It is not for the Court to arbitrarily set the value of that claim.

Finally, the Administrative Judge rejected the tenant's request.

In the end, you must also ensure that the tenant has really left the dwelling. Avoid concluding too quickly that the tenant has really left at the end of the lease or just cleared off. Ask a lawyer before making a move or get a ruling from the Régie du logement in order to oust the tenant legally and officially by bailiff. This solution, although more expensive, sets you free from any responsibility for the tenant's property.

31-101209-107 31-110106-101

