

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

Un contrat c'est un contrat! Sauf que...

Me Annie Lapointe



En vertu d'un contrat de bail, le locataire est responsable du bail pour une certaine période de temps, souvent une durée fixe d'un an, bien que des baux plus courts ou plus longs soient tout à fait légaux.

Le fait que le locataire quitte en cours de bail avec tous ses biens, et cesse de payer le loyer, équivaut à un abandon du logement. Un abandon amène donc la fin du bail. Même si le bail devait se terminer en juin, si le locataire a quitté en janvier sans payer, avec tous ses biens et sans entente avec le propriétaire, on peut conclure que le bail est terminé. Il n'en reste pas moins que

si vous aviez un contrat pour une durée plus longue, le locataire qui a ainsi « déguerpi » pourrait vous devoir certains dommages : soit les pertes de loyer et les frais encourus pour relouer.

Attention! une règle générale dans la loi prévoit qu'on doit minimiser nos dommages. C'est-à-dire qu'on ne pourrait s'asseoir sur ses lauriers suite au départ d'un locataire qui a signé un bail jusqu'au mois de juin suivant, selon l'argument que c'est à lui de payer jusqu'à cette date selon le contrat de bail.

La Régie du logement a appliqué cette règle à plusieurs reprises. Le locateur qui a subi des dommages doit donc effectuer des démarches raisonnables pour relouer son logement, afin d'atténuer le plus possible ce préjudice.

Ainsi, dans une situation où le locataire a quitté sans droit suite à un avis de deux mois (1), le locateur n'a pas été en mesure, selon le jugement, de mettre en évidence les efforts particuliers pour relouer le logement. Il lui aura fallu sept mois pour relouer le logement.

Suite à la page 2

À LIRE CE MOIS-CI

Punaises de lit : Avant d'accuser les propriétaires, posons nous la question



5

Locataire en perte d'autonomie



6

Les obligations du locateur face aux inondations



10

Poste-Publication
convention 40020616



888-382-9670
boutique.apq.org

DEVENIR
MEMBRE





Me Annie Lapointe

A contract is a contract! Except that...

Under a lease agreement, the tenant is responsible for the lease for a certain period of time, often a fixed term of one year; although shorter or longer leases are completely legal.

The fact that the tenant leaves during the lease with all his possessions, and stops paying the rent, is tantamount to abandonment of the dwelling. An abandonment brings therefore the end of the lease. Even if the lease were to end in June, if the tenant left in January without paying, with all his property and without agreement with the landlord, it can be concluded that the lease is terminated. The fact remains that if you had a contract for a longer period, the tenant who has "cleared off" like that could owe you certain damages: i.e. the rent losses and the costs incurred to re-rent.

Caution however! A general rule in the law is that we must minimize our damages. That is to say that one cannot sit on his laurels following the departure of a tenant who signed a lease until the following June, according to the argument that it is up to him to pay until that date under the lease agreement.

The Régie du logement has applied this rule several times. The landlord who has suffered damage must therefore take reasonable steps to re-rent his dwelling, in order to mitigate this damage as much as possible.

Thus, in a situation where the tenant left illegally following a two-month notice (1), the landlord was unable, according to the judgement, to give evidence of his special efforts to re-rent the dwelling. It took him seven months to re-rent the housing.

In his claim, the landlord requested an imputable portion of the total advertisement costs paid for all vacant dwellings in the building for the period during which the dwelling was free.

This general advertising alone cannot be considered by the Régie du logement as reasonable efforts to minimize one's damage for several months.

According to the Régie du logement,

if general advertising does not give results quickly, the landlord should modify his strategy to minimize his damage. As a result, a more personalized effort should be made at the ad level, instead of losing it in a general advertisement that includes other dwellings. We should be able to see in there the details of the dwelling to be rented, its size, location, advantages, price, etc. (2).

In this case, the Court reduced the claim from 7 months of rent to the two months already paid by the tenant as notice of departure.

(1) 2017 QCRDL 10167, 37-130423-007 37 20130423 G.

(2) 2012 QCCQ 2185, 505-80-003719-101

*Suite de la page Couverture
Un contrat c'est un contrat! Sauf que...*

Dans sa réclamation, le locateur demandait une portion imputable au logement, de l'ensemble de la publicité générale payée pour tous les logements vacants de l'immeuble, pour la période pendant laquelle ce logement a été libre.

À elle seule, cette publicité générale ne saurait être considérée, pour la Régie du logement, comme étant des efforts raisonnables pour minimiser ses dommages pendant plusieurs mois.

Selon la Régie du logement, si la publicité générale ne donne pas de résultats rapidement, le locataire devrait modifier sa stratégie pour minimiser ses dommages. Il faudrait en conséquence procéder à un effort plus personnalisé au niveau des annonces, au lieu de la perdre dans une annonce générale incluant d'autres logements. On devrait pouvoir y voir les détails du logement à louer, sa grandeur, sa situation géographique, ses avantages, son prix, etc (2).

Dans ce cas, le Tribunal a donc réduit la réclamation de 7 mois de loyers aux deux mois déjà payés par le locataire en guise d'avis de départ.

*(1) 2017 QCRDL 10167, 37-130423-007 37 20130423 G.
(2) 2012 QCCQ 2185, 505-80-003719-101.*



COMMENT FAIRE PLUS AVEC VOS INVESTISSEMENTS?

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

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



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

IG Groupe
Investors™

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

**Optez pour la différence
et l'expérience**

Suivez-moi sur LinkedIn et Facebook   /kevensrich

Propriétaires de logements : Ne laissez pas la gestion des déménagements aux locataires

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) recommande aux propriétaires de logements locatifs de prendre en charge la gestion de déménagements si ce n'est pas déjà fait.

“Notre système téléphonique déborde d'appels de propriétaires aux prises avec des locataires qui attendent devant la porte de leur logement car l'ancien n'est pas parti. Afin de minimiser ces situations plus que désagréables, autant pour le nouveau locataire que le propriétaire, l'APQ encourage les propriétaires à contacter dès maintenant leurs locataires.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

On voit régulièrement des locataires qui semblent organisés, qui disent que tout est réglé, pas besoin pour le propriétaire de s'occuper du va-et-vient avec le nouveau locataire.

Mais ne vous fiez pas aux paroles du locataire, posez des questions :

- Quelle compagnie de déménagement a été engagée? Où va se garer le camion? A quelle heure viennent-ils? Sur le contrat, combien de temps est prévu? À quelle heure est-ce que le déménagement débute?
- Vos amis vous aident? Vous avez loué un camion? Vous avez estimé le temps que cela va prendre? ils viennent à quelle heure? ils se garent où?
- Vous reste-t-il beaucoup de boîtes à faire? Vous allez stocker les boîtes dans la petite chambre?

En cas de doute, demandez à visiter le logement pour vérifier l'avancement.

La Régie du logement permet de visiter un logement avec un avis de 24h :

“Article 1931. Le locateur est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de 24 heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel.”

“Cette visite, si nécessaire, vous permettra aussi de vérifier l'état du logement, d'anticiper d'éventuels travaux et saccages.” d'ajouter l'APQ.

Pour conclure, l'APQ rappelle que c'est au propriétaire que revient le fardeau de fournir un logement en bon état au nouveau locataire, et ce même si le logement est laissé dans un état pitoyable par les locataires saccageurs.

Ce croisement de locataires amène son lot d'imprévus et de problèmes dont chacun se serait bien passé : un déménagement non commencé, un déménagement qui n'en finit plus, des logements laissés sales et bien sûr un locataire qui ne veut plus partir!

Selon Hydro-Québec, les changements d'adresse signifient pour elle 850 000 transactions par année, dont 430 000 durant la période estivale.

Et on estime que chaque année, entre 200 000 et 250 000 locataires déménagent le 1^{er} juillet.

Logements saccagés : Propriétaires, la Régie du logement vous entendra dans 2 ans!

Devant le nombre de déménagements qui ont déjà débuté et les saletés déjà recensées avant le grand blitz des déménagements, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) fait le point sur le chemin de croix que les propriétaires devront suivre pour être dédommagés.

“Il est malheureux de voir qu'en 2017, des locataires saccageurs ne subissent aucune conséquence de leurs mauvais actes et que des propriétaires soucieux de leur immeuble et de leurs locataires assument des pertes financières chaque année. De plus, un logement laissé sale ou saccagé a des impacts aussi sur les nouveaux locataires du logement” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

L'APQ estime que la moitié des logements sont laissés sales et que 30% sont dans un état lamentable:

- des fenêtres noires de saletés
- des meubles de cuisine et salle de bain où personne ne déposerait ses affaires
- des électroménagers qui nécessiteront plus qu'un nettoyage avec un produit dégraissant
- des meubles abandonnés...

Lorsque le propriétaire se retrouve dans une telle situation, après avoir subi un choc, il doit tout de suite engager les démarches de nettoyage et réparation car son nouveau locataire est déjà à la porte avec ses boîtes et le camion de déménagement!

Il doit sortir tous les déchets, meubles laissés, trouver une entreprise pour réparer immédiatement les trous, les portes arrachées, faire le ménage au complet, repeindre et tout cela en quelques heures. On peut dire que les propriétaires feront des miracles.

“Ce n'est pas le temps de prendre des vacances ni de penser comment ils vont assumer toutes ces pertes financières. C'est le temps de remettre en état pour ne pas perdre son nouveau locataire et minimiser ses dépenses imprévues.” d'ajouter Martin Messier.

Rappelons que le propriétaire doit remettre au nouveau locataire un logement en bon état. La loi impose cette obligation au locateur, mais rien n'est fait pour pénaliser le locataire fautif de façon concrète.

Il est regrettable de voir comment des locataires sans gêne ni respect rendent la vie de propriétaires impossible. Les propriétaires sont aux prises avec des problèmes financiers, avec des locataires partis et des recours pratiquement impossibles.

Le propriétaire devra retracer le locataire afin d'ouvrir son dossier à la Régie du logement, payer les frais et engager le temps requis pour faire la demande.

Au bout de plusieurs années de poursuites judiciaires entamées et un logement saccagé, le propriétaire doit encore défrayer des sommes pour retrouver et collecter le locataire s'il est solvable!

Pourtant il serait tellement simple de permettre au propriétaire de prendre un dépôt de garantie.



Me Martin Messier

L'ENTREVUE DE SÉLECTION, AUPARAVANT CONNUE COMME LA VISITE DU LOGEMENT

La visite du logement: l'entrevue de sélection combinée à la vente du logement

Lors de la visite du logement il faut naturellement présenter les avantages de notre immeuble, son emplacement, les services de l'immeuble, les restaurants à proximité, les commerces qui sont susceptibles de retenir son attention, le transport... Ces éléments seront axés sur les intérêts que nous aurons recueillis dans l'entrevue téléphonique.

Il est tout aussi important de porter attention à l'attitude du locataire lors de la visite du logement. A-t-il des questions?



Let your candidate speak, use underlying questions like "oh yes", "but still", "really?" to facilitate the conversation and add details. On vague facts like: "I did not get along with my neighbour, you could ask, with empathy: "Yes, indeed, it is not always easy, isn't it? What happened?"

The visit of the housing: the selection interview combined with the renting of the housing

During the visit of the dwelling, we must, of course, highlight the advantages of our building, its location, the services of the building, the restaurants in the vicinity, the stores that are likely to hold the tenant's attention, transportation ... These elements will be focusing on

Une question vaut souvent mieux qu'une réponse

Il faut prendre le temps d'écouter le locataire, analyser les questions et les réactions aux réponses données. Plusieurs questions sont porteuses de réponses. Une question demandant si le logement est bien isolé pour le bruit nous indique une préoccupation pour le bruit. En parlant avec votre locataire, s'il vous dit qu'il entend le chat du voisin marcher, il faudra vous questionner sur votre capacité de lui donner satisfaction dans votre logement!

Est-ce que cela coûte cher d'électricité? est une question qui mérite d'être explorée. Que veut-il dire? Combien cela représente-t-il? Si votre logement a des fenêtres d'époque, il est possible que ce logement ne lui convienne pas...

En bref, soyez à l'écoute et analysez tant l'entrevue téléphonique que la visite pour mieux louer vos logements en fonction des besoins des locataires.

the interest we have received in the telephone interview.

It is equally important to pay attention to the tenant's attitude and demeanour when visiting the dwelling. Does he have any questions?

A question is often worth more than an answer.

One ought to take the time to listen carefully to the tenants, analyze their questions and their reactions to the answers given. Several questions imply the responses given. For instance, a question asking if the dwelling is well insulated against noise reveals us a concern for noise pollution. While speaking with your tenant, if she tells you that she is hearing the neighbour's cat walk

Une fois que vous avez visé juste quant aux locataires souhaités, il faut saisir les deux prochaines chances de l'évaluer: l'appel téléphonique et la visite du logement.

Lors de l'appel téléphonique, vous pourrez poser les questions au prospect pour mieux le connaître: de qui s'agit-il, quels sont ses besoins, à quel endroit est-il logé en ce moment, qu'est-ce qui amène la décision de rechercher un logement à cette étape de sa vie? Qu'est-ce qu'il recherche dans un logement? Dans un monde idéal, qui seraient ses voisins?

Laissez votre candidat parler, utilisez des sous-questions comme ah oui, mais encore, vraiment?, afin de faciliter la conversation et ajouter les détails. Sur des faits vagues comme « je ne m'entendais avec mon voisin », vous pourriez questionner par empathie: Ce n'est pas toujours facile, qu'est-ce qui se passait?.

The selection interview, formerly known as the housing visit

Once you will have well targeted the desired tenants, you have to use the following two opportunities to evaluate them: the telephone call and the housing visit.

During the telephone call you could ask a few questions to the prospective tenant in order to get to know him or her a little better. Who is he? What are his needs? Where is he dwelling at the moment? What brought him to seek another dwelling at this stage of his life? What is he looking for in a dwelling? Who would he wish to be his neighbours in an ideal world?

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

Volume 33 No 6
Juin 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

around, you will have to ask yourself about your ability to give her satisfaction in your dwelling!

“Does it cost a lot in terms of electricity consumption?” is another issue that deserves to be explored. What does she mean? What does ‘expensive’ really mean? If your housing has antique window frames, it is possible that this type of dwelling does not suit him or her...

In short, listen to and analyze both the telephone interview and the visit to better rent your dwellings according to the needs of the tenants.

Locataires : Apportez vos pizzas, votre bière mais pas de Marijuana!

Montréal, lundi le 19 juin 2017 --- L'Association des Propriétaires du Québec rappelle aux locataires que la Marijuana est toujours illégale et ce jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi autorisant la possession, la consommation et la production de cannabis.

L'APQ réitère aussi que l'adoption d'une telle loi constitue un danger pour le parc locatif et la vie en logement!

« De plus en plus, les locataires cherchent des milieux sans fumée : les effluves de marijuana constituent une nuisance encore bien plus grande qui est à l'origine de nombreuses plaintes, alors que le propriétaire a l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux à tous ses locataires! » explique Martin Messier, Président de l'APQ.

Il est reconnu que les plantations intérieures peuvent causer de sérieux dommages aux immeubles. Il est extrêmement inquiétant que la possibilité de cultiver 4 plants chez soi soit considérée à l'intérieur du projet de loi.

Comment les assurances vont-elles réagir alors qu'on sait que les propriétaires de logements sont déjà aux prises avec des installations illégales dans leurs logements, amenant une forte consommation d'électricité, des modifications illégales et dangereuses aux installations électriques?

Le Gouvernement va-t-il indemniser les propriétaires qui verront leurs logements dégradés par l'humidité extrême à l'origine de moisissures et autres dégradations de l'immeuble?

C'est pour trouver des réponses à toutes ces inquiétudes et conscientiser le Gouvernement à la réalité locative, que l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) qui participera le 19 et le 20 juin 2017 au Forum d'experts sur l'encadrement du cannabis au Québec.



CONSULTATIONS
PUBLIQUES
SUR L'ENCADREMENT
DU CANNABIS AU QUÉBEC

Punaises de lit : Avant d'accuser les propriétaires, posons nous la question : Qui les amènent?

Le phénomène des punaises de lit a pris d'énormes proportions : Certaines municipalités ont créé des sites web pour les dénoncer, certains exterminateurs ne font plus que des traitements de punaises, des HLM se dotent de frigos géants pour les exterminer avant l'emménagement...

Et la période des déménagements va aggraver le problème : Les locataires abandonnent des matelas, des fauteuils infestés de punaises et d'autres locataires les récupèrent pour leur salon. Et voilà un autre immeuble à décontaminer!

“La présence de punaises est la conséquence des comportements des locataires et de leurs agissements. Mais lorsqu'un logement est infesté c'est au propriétaire que revient la responsabilité de décontaminer le logement et les autres autour, quand ce n'est pas l'immeuble au complet!” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Mais il est d'une importance prédominante que, dans la situation envenimée des punaises, les propriétaires et les locataires essaient de pallier cette situation, surtout que la sensibilisation des locataires peut demeurer laborieuse.

“Les propriétaires sont souvent aux prises avec des situations où les locataires ne déclarent pas la présence de punaises par peur d'avouer qu'ils ont des punaises, certains refusent de collaborer en interdisant l'accès au logement infesté de punaises. Et évidemment la propagation s'étend tellement vite que c'est l'immeuble au complet qui est touché.” d'ajouter Martin Messier.

L'APQ se positionne alors en expliquant que ça devient difficile d'agir rapidement, ce qui envenime la situation. Pour nous permettre de régler un problème de punaises de lit efficacement, il est donc fondamental de sensibiliser autant les locataires que les propriétaires.

Un seul mot d'ordre “Attention aux punaises! Locataires, laissez les matelas ou canapés abandonnés sur le trottoir!”

Les punaises vont se loger dans les murs et même les traversent en contaminant d'autres logements.

Et le propriétaire qui doit agir pour le bien de ses locataires a peu de recours :

- sensibiliser les locataires à ne pas ramasser
- s'attaquer aux locataires qui ne collaborent pas
- procéder à l'extermination des logements concernés, voire les logements en diagonale
- mettre en demeure les locataires fautifs
- effectuer des recours contre les récidivistes avec des délais interminables et des coûts supplémentaires à assumer

Nos conseillers juridiques sont là pour vous guider dans la gestion de vos locataires. Consultez en cas de doute et assurez vous que vous avez la bonne démarche pour le bien de vos autres locataires mais aussi pour vous protéger contre des demandes d'indemnités.





Me Jean-Olivier Reed

Avec le vieillissement de la population, le manque de places en CHSLD, le manque de ressources, bien des locataires se retrouvent dans un logement non adapté à leur situation. Soit en raison d'un manque de places ou de ressources, soit en raison de l'obstination du locataire de rester malgré l'évidence.

Les propriétaires se retrouvent alors dans une situation où ils doivent prendre des décisions difficiles de requérir à la résiliation du bail bien souvent après avoir épuisé les autres ressources comme la famille, CLSC ou même la police etc...

C'est à la suite d'un événement préoccupant ou même choquant que la situation éclate au grand jour. État du logement insalubre, appel de l'ambulance suite à une chute, un oubli sur la cuisinière, propos incohérents dans les couloirs communs, odeur nauséabonde.

Même si les gestes ne sont généralement pas volontaires,

reste que le propriétaire a une obligation envers les autres locataires et se doit d'agir.

Dans une décision de février 2017, on comprend que le délai d'attente pour une place en milieu adapté était malheureusement trop long et trop risqué pour l'immeuble et justifiait une résiliation du bail.

Différents dégâts d'eau et un début d'incendie dans un matelas causé par le locataire sont au cœur du débat de cette cause.

Fait particulier, un témoin du locataire mentionne que les faits reprochés ne sont pas contestés et même que le locataire consent à la résiliation du bail mais que le locataire attend une place.

Nous citons ici une partie du jugement de Me Talbot pour fins de compréhension :

... L'ensemble de la preuve non contestée fait clairement ressortir que la tranquillité et la sécurité des autres occupants de l'immeuble sont fortement altérées par la présence du locataire dans l'immeuble en raison de sa perte d'autonomie. Il appert que l'état de santé du locataire requiert qu'un logis adapté à ses besoins grandissants lui soit attribué.

Cependant, le Tribunal éprouve beaucoup d'empathie pour le

locataire et partage l'inquiétude de sa famille quant à la suite des événements. Le témoignage sincère et crédible de monsieur (...) démontre que son entourage se soucie du bien-être du locataire et de la sécurité des autres occupants de l'immeuble dans lequel vit notamment sa mère.

Néanmoins, tout locataire a droit à la sécurité et la jouissance paisible des lieux loués que doit procurer le locateur au sein de son immeuble.

En corollaire, et pour mettre à exécution les obligations de ce dernier, le locataire aura celle générale d'user du bien loué avec prudence et diligence.

Plus spécifiquement, le locataire

sera tenu de maintenir son logis en bon état de propreté, de ne pas contrevenir aux obligations légales prescrites eu égard à sa sécurité ou salubrité et d'aviser le locateur dans un délai raisonnable, lorsqu'il aura connaissance d'une défektivité ou d'une détérioration substantielle des lieux loués. De plus, lorsqu'un cocontracta-



Live together,
manage to the benefit of all

AC
Avantages Condo

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com

Les Peintres
du Roi

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
PEINTRE EN BÂTIMENT

RBQ: 5644-2981-01

SAMY RAMSEY
SAMY.RAMSEY@GMAIL.COM

514 655.8583

nettoyage haute pression
Lessard

Unité mobile 514.424.6346

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

nt contrevient à ses obligations, l'article 1863 du Code civil du Québec prévoit pour l'autre, le droit de demander la résiliation du bail, dans la mesure où il est établi que l'inexécution cause un préjudice sérieux au demandeur ou aux autres occupants de l'immeuble. En l'instance, il ne fait pas de

doute que la situation actuelle ne résulte pas d'un comportement volontaire du locataire. Par contre, le locateur a démontré de façon prépondérante que la présence du locataire dans l'immeuble l'empêche de s'acquitter de ses propres obligations tenant à la conservation de l'immeuble et à

son bon état d'habitabilité, avec incidence d'un préjudice certain.

La Régie du logement a été particulièrement efficace dans ce dossier en permettant au propriétaire d'être entendu en 6 semaines et en recevant par le fait même la décision rapidement après l'audience.

De plus, la Régisseuse a trouvé le moyen de s'adapter à la situation en résiliant le bail à une date plus éloignée, soit le 1er mai dans la présente situation, et ce, afin de permettre au locataire de se trouver un endroit adapté sans pour autant qu'il soit dans la rue.

Nous devons ici rendre crédit à la Régie du logement puisque le dossier semble avoir été mené rondement et efficacement.

Sachez qu'en prenant le temps d'expliquer adéquatement la situation dans votre demande et le niveau de gravité et de dangerosité, la Régie du logement est plus à même de déterminer l'urgence du problème et permettre et surtout de détecter qu'une audience rapide est nécessaire.

Il est aussi utile d'aviser la Régie du logement du nombre de témoins et d'évaluer la quantité de temps nécessaire pour l'audience. Cela évite que la Régie du logement sous-évalue ou sur-évalue le temps nécessaire pour votre audience et rendant le processus d'autant plus efficace.

Pour le bien-être de nos aînés, l'Association des Propriétaires du Québec espère que l'ensemble des services gouvernementaux et des services sociaux québécois trouvent une solution à court et moyen terme afin d'aider les propriétaires pris dans cette situation pour qu'ils puissent enfin avoir accès à un canal d'entrée aux services dans le but d'aider nos aînés plutôt que de les évincer. Parce que la situation décrite ci-haut n'aurait pas dû se rendre à la Régie du logement.

Dossier Richardson c. J.C 310673



Le bureau de Messier Soucy Avocats est fier d'offrir le service de rédaction de testaments et de mandats notariés.



PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

SANS TESTAMENT ET SANS MANDAT, C'EST LA LOI QUI SE CHARGE DE PRÉVOIR QUI SONT LES HÉRITIERS OU LES PERSONNES QUI S'OCCUPERONT DE VOUS EN CAS D'ACCIDENT OU DE MALADIE.

Rappelons aussi que le conjoint de fait n'est pas un héritier potentiel en vertu de la loi...



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 décès. 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'incapacité, 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 mesure 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 attaquant. 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.

TENANT WITH LOSS OF AUTONOMY THE RÉGIE DU LOGEMENT FORCED TO ACT TO HELP A POOR OWNER

Me Jean-Olivier Reed

With an aging population, the lack of places in CHSLDs, the lack of resources, many tenants find themselves in housing that is not adapted to their situation, either because of a lack of places or resources or because of the tenant's obstinacy to stay on despite the obvious.

The owners then find themselves in a situation where they have to make difficult decisions to request termination of the lease, very often after exhausting any other resources such as family, CLSC or even calling the police, etc...

It is often as a result of a worrisome or even shocking event that the situation breaks into the open: unclean condition of the housing, calling the ambulance following a fall, an oversight on the stove, incoherent remarks in the common corridors, nauseating odour.

Even if the gestures are not usually voluntary, it is certain that the owner has an obligation towards the other tenants and must act.

From a decision of February 2017, it is understood that the waiting time for a place in an adapted environment was unfortunately too long and too risky for the building and justified a termination of the lease.

Plenty of water damage and a beginning of fire in a mattress caused by the tenant are at the heart of the debate in this case.

In particular, a witness of the tenant testifies that the facts complained of are not in dispute and even that the tenant agrees to the termination of the lease but the tenant is waiting for a place.

We quote here part of Me Talbot's judgement for the purposes of understanding:

... All of the undisputed evidence clearly shows that the tranquility and security of the other occupants

of the building are greatly altered by the presence of the tenant in the building because of his loss of autonomy. It appears that the tenant's state of health requires that a housing adapted to his growing needs be attributed to him.

However, the Court has a lot of empathy for the tenant and shares his family's concern about the outcome of all these events. The sincere and credible testimony of Mr. (...) shows that his entourage cares about the tenant's welfare and the safety of the other occupants of the building in which, in particular, his mother lives.

Nevertheless, every tenant has the right to the security and peaceful enjoyment of the leased premises that the landlord must provide within the building.

As a corollary, and to enforce the obligations of the latter, the lessee shall have the general right to use the leased property with prudence and diligence.

More specifically, the tenant will be required to maintain his housing in a clean state, not to contravene the legal obligations prescribed for its safety or its cleanliness and to notify the landlord within a reasonable time, in case of defects or substantial deterioration of the leased premises.

Moreover, where a co-contracting party contravenes its obligations, Section 1863 of the Civil Code of Québec provides for the other party the right to request the termination of the lease, insofar as it is established that the non-performance causes prejudice to the plaintiff or the other occupants of the building.

In this case, there is no doubt that the present situation is not the result of the tenant's voluntary behaviour. On the contrary, the landlord has dem-

onstrated preponderantly that the tenant's presence in the building prevents him from fulfilling his own obligations relating to the conservation of the building and its good habitability, with incidence of certain prejudice.

The Régie du logement was particularly effective in this matter by allowing the owner to be heard in 6 weeks and him receiving the decision quickly after the hearing.

In addition, the Régie's director found a way to adapt to the situation by terminating the lease at a later date, that is May 1 in the present situation, and this in order to allow the tenant to find a suitable place without running the risk of finding himself in the street.

We must here give credit to the Régie du logement because the case seems to have been handled smoothly and effectively.

Be aware that by taking the time to adequately explain

the situation in your request and the level of seriousness and danger, the Régie du logement is in a better position to determine the urgency of the problem and, above all, to detect that a hearing is necessary.

It is also useful to notify the Régie du logement of the number of witnesses and to assess the amount of time required for the hearing. This prevents the Régie du logement from underestimating or over-eval-

Notre taux SPÉCIAL A.P.Q. 1.98%
Terme de 5 ans fixe

Taux sujet à changements sans préavis
Certaines conditions s'appliquent

Serge Bélanger
Courtier hypothécaire

Commercial
Multi-logement

450 888.1599
info@sergebelerangercourtier.com

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

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

450 437-4118 | LKTOITURES.COM

uating the time required for your hearing and makes the process even more efficient.

For the well-being of our elders, the Association of Québec Landlords hopes that all government services and social services in Québec find a short- and medium-term solution to help rental housing owners in this situation so that they can

finally have direction to an access channel to services to help our elders rather than to oust them. Because the situation described above should not have gone to the Régie du logement.

File: Richardson v. J.C. 310673



Les animaux dans les logements : Une proportion qui pourrait être plus grande avec un dépôt

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rappelle aux propriétaires d'animaux que des lois strictes s'appliquent pour les droits et les obligations liés aux animaux dans les logements.

Le propriétaire a le droit de refuser des animaux dans son logement. Il transcrit cette interdiction dans le bail et le locataire doit la respecter.

“Le formulaire obligatoire du bail est un contrat qui donne des droits et des obligations que chaque partie doit respecter. Le locataire ne peut pas décider 6 mois plus tard de se procurer un animal.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

L'APQ tient à rappeler que si peu de propriétaires de logements interdisent les animaux, c'est en partie par le manque de recours en cas de dommages : des planchers griffés, des fils grignotés, les tapis qui servent de litière,...

“Certains propriétaires seraient plus enclins à accepter les animaux s'ils n'avaient pas peur des plaintes de bruit et de la dégradation du logement à la fin du bail.” d'ajouter Martin Messier, Président de l'APQ.

L'APQ souhaite qu'un dépôt de sécurité puisse être permis, afin de garantir tant l'état du logement au départ que l'abandon d'un animal dans le logement.

LOI 54 APPLIQUÉE?

La loi 54 sur la protection des animaux permet toujours aux propriétaires d'accepter ou non les animaux. Elle permet que des amendes soient dirigées vers les locataires qui abandonnent ou maltraitent leurs animaux.

“Pour les propriétaires d'immeubles locatifs il est heureux qu'une responsabilisation accrue soit mise en place pour les gens qui abandonnent leurs animaux dans les logements.” selon M. Martin Messier, le président de l'APQ.

Chaque année, des propriétaires se retrouvent avec des animaux abandonnés par leur maître qui n'en voulait plus.

La loi 54 va permettre aux autorités compétentes qui ont les connaissances et le savoir-faire pour récupérer et protéger des animaux qu'ils abandonnent comme des poubelles au milieu du logement.

VOTRE LIEN PRIVILÉGIÉ, MAINTENANT AU BOUT DES DOIGTS

Joignez-vous à La Personnelle, téléchargez l'application La Personnelle et profitez de ces avantages exclusifs :



Programme **Ajusto**^{MD} :
économisez jusqu'à
25 % sur votre
prime d'assurance
auto, simplement
en conduisant
prudemment.



Alerte :
soyez informé
en temps réel
si une fuite d'eau
est détectée à
votre résidence.



Obtenez une soumission.
Téléchargez l'application.

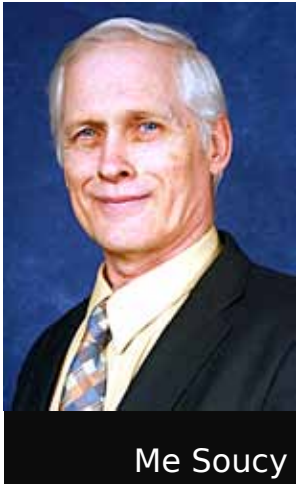
► 1 888 476-8737

► lapersonnelle.com/applimobile



La bonne combinaison.

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, limitations et exclusions peuvent s'appliquer. Ajusto est souscrit auprès de La Personnelle. MD Ajusto est une marque déposée de Desjardins Assurances générales inc., utilisée avec permission par La Personnelle. Le rabais ne s'applique pas à certains avenants et garanties supplémentaires. Il est applicable selon les conditions d'utilisation en vigueur au moment de votre adhésion au programme Ajusto. Visitez notre site Web pour plus de détails : lapersonnelle.com/applimobile.



Me Soucy

Les obligations du locateur face aux inondations

Dans le cas sous étude les droits du locataire et les obligations du locateur sont régis par les articles 1854, 1863, 1864 et 1910, 1913 et 1915 du Code civil du Québec.

1854. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail. Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.

À noter que les obligations prévues aux articles 1854 al. 1 et 1864 du Code civil du Québec sont des obligations de résultat et celle prévue à l'article 1854 al.2 en est une de garantie.

La loi édicte que le locateur a l'obligation générale de délivrer le bien loué en bon état de propreté, de réparation et d'habitabilité, de le maintenir ainsi et d'en procurer la jouissance paisible au locataire pendant toute la durée du bail.

Ces dépositions légales imposent aux locateurs l'obligation de fournir un logement en bon état de fonctionnement pendant toute la durée du bail. Il doit procurer la jouissance paisible du logement également. Étant débiteur de ces obligations dites de résultat, ses moyens de défense sont limités.

La doctrine explique la portée d'une obligation de résultat en ces termes :

... le débiteur d'une obligation de résultat doit aller plus loin. Il ne peut se contenter de rapporter la preuve d'un comportement de personne prudent et diligente. Il doit expliquer pourquoi il a été dans l'impossibilité de fournir le résultat promis et donc établir que l'inexécution de l'obligation est due à une force majeure, à l'acte d'un tiers équivalent à la force majeure, ou au créancier lui-même.¹

L'INEXÉCUTION DE LIVRAISON DU LOGEMENT

Le locataire aura des recours contre le locateur si celui-ci ne peut pas avoir la jouissance de son logement:

¹1863. L'inexécution d'une obli-

gation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. ²

Le tribunal aura à vérifier si pendant une période alléguée, le locataire a perdu la jouissance paisible d'une partie de son logement. Un locateur peut percevoir la totalité



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

du loyer lorsque l'état du logement en assure une pleine jouissance. Dans le cas contraire, le loyer doit être diminué en conséquence pour les périodes problématiques.²

Dans le cas d'une perte de jouissance partielle du logement, à cause d'une inondation, le locataire a droit à une diminution de loyer équivalent à la perte subie.

LES DOMMAGES-INTÉRÊTS

Dans le cas des dommages et intérêts, il incombe au locataire de prouver le manquement, le préjudice ainsi que le lien de causalité. Le locataire devra prouver ses dommages et que ceux-ci sont directement reliés à la faute du locateur.

Toutefois, le locateur pourra invoquer une défense de force majeure à l'encontre de la demande de dommages-intérêts.

Pour réussir dans sa défense de force majeure, le défendeur doit démontrer les conditions d'extériorité, d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et d'impossibilité absolue d'exécuter l'obligation. En plus de prouver qu'il n'a pas pu prévoir la survenance des inondations, le locateur pourra aussi prouver qu'il n'a pas pu les empêcher.³

du bail, si le locataire réussit à démontrer un préjudice sérieux. Autrement dit, si la jouissance paisible du logement est trop perturbée, le locataire en subit un préjudice sérieux et qu'il ne peut plus habiter le logement.

Un logement impropre est un logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants. Lorsque le logement devient impropre à l'habitation en cours de bail, le locataire peut l'abandonner après avoir donné un avis en ce sens. Le locataire est dispensé du paiement du loyer pour la période où le logement est impropre à l'habitation. Le locataire n'est pas tenu de faire déclarer par le tribunal que son logement est impropre, il peut abandonner le logement.

Dans le cas d'un logement rendu inhabitable, le locataire doit faire une demande au tribunal pour faire déclarer le logement inhabitable et demander la résiliation du bail.



Dans le cas d'un logement impropre, après avoir été avisé que le logement redevient propre à l'habitation, le locataire a 10 jours pour aviser le locateur de son intention de réintégrer ou non le logement, le tout en vertu de l'article 1916 du Code civil du Québec.

CONCLUSION

À notre avis, les inondations dans la plupart des cas ont rendu les logements à la fois inhabitables et impropres à l'habitation.

Les locataires ont des recours en diminution de loyer ou en résiliation du bail. Dans d'autres cas, ils pourront abandonner leur logement en démontrant qu'il représente un danger pour la santé et la sécurité des occupants.

1. *Beaudoin, Jean-Louis. JOBIN, Pierre-Gabriel. Motifs d'exonération dans les obligations, 6e édition. 2005 EYB 2005 OBL32.*

2. *Lukaya c. Abecassis 2015 QCRDL 15416. p9.*

3. *Godin c. Cieslukowski 2017 QCRDL 11330. p21.*

LE LOGEMENT IMPROPRE ET INHABITABLE

Les articles 1910 et 1913 du Code civil du Québec prévoient que le locateur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité et qu'il ne peut pas délivrer un logement impropre à l'habitation.

Le logement inhabitable peut entraîner la résiliation

SPÉCIALISÉ PROPRIÉTÉ À REVENUS 6 LOGIS ET PLUS

VOUS VOULEZ VENDRE
OU ACHETER!

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



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

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

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

*Mon but
est de bien vous servir*



Madame Wee
secrétaire



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELCEIL

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

BLAINVILLE

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

NAPIERVILLE

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

ORLÉANS

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

SAINT-AMABLE

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

SAINT-BASILE-LE-GRAND

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

SAINT-EUSTACHE

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

SAINT-GEORGES-DE-BEAUCE

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

SAINT-HYACINTHE

BMR Matco
16755, rue Saint-Louis
Tél.: (418) 773-2669

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.

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

2. APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél. : (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

www.appliancity.com

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

3. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com
 info@armoiresasuperprix.com

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

4. ASSURANCES

La Personnelle
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

5. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

- Relations locateur - locataire
- Résidentiel et commercial
- Immobilier
- Bail commercial
- Régie du logement.

6. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687

Sans frais : 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiraclemontreal@live.fr

www.bainmiraclemontreal.ca

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

7. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

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

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

8. BÉTON

Fissures-Rénove-inc

(514) 820-0877 RBQ-8350-2708-39

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

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

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

9. CALFEUTRAGE

MK Calfeutrage

Tél.: (514) 747-5553

info@mkcalfeutrage.ca

www.mkcalfeutrage.ca

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

10. CHAUFFE-EAU

Hydro Combustion

Tél.: (450) 628-5060

Aute : (514) 212-7937

jfhughes@hydrocombustion.ca

www.hydrocombustion.ca

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

HydroSolution

Annie Beaudoin, représentante

Tél.: (514) 326-0606 poste 4281

Cell.: (514) 604-0910

abeaudoin@hydrosolution.com

www.hydrosolution.com

- Le leader en chauffe-eau depuis 55 ans
 - Vente / Location / Réparation

-Service 24/7

-Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

Leapro

Tél.: 514-707-7474 (24h)

vente@leapro.ca

www.leapro.ca

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

10. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction A. Desfossés.

Alexis Desfossés

Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

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

Construction Bostan inc.

(514) 510-7310

(514) 973-1973

b.construction@outlook.com

constructionbostan.ca

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

Construction Seni inc.

Entrepreneur général

514-863-5722

450-759-0263

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

Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

13. COURTIERS IMMOBILIERS

Claudia 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
 - Dénéigement

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 Couvreur Perron
 - L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
 - Résidentiel, Commercial, Industriel.
 - Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
 - Prix compétitif et remise de garantie
 - Service d'urgence 24h/7 jours
 - RBQ: 1117-5833-85

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 / 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
 Déglacage 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
 Déglacage par eau chaude / vapeur
 Tous types de pompage (liquide, solide, matières dangereuses)
 Pompage et nettoyage après Déversement de tout genre

18. ÉLECTRICITÉ

9317-5446 Québec inc.,
 f.a.s. Akoum électrique
 (514) 327-5837
 (514) 571-5838

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

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

Maître électricien, membre CMEQ
 RBQ: 5612-8903
 35 ans d'expérience
 Tout genre de travaux électriques, remplacement de panneaux, service d'entrée, chauffage, rénovation, prévention, Résidentiel et commercial
 Service de 24 heures
 Estimation gratuite
 Bon prix.

19. ENTRETIEN - NETTOYAGE

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

- Entretien des stationnements
 - Lavage de fenêtres
 - Dénéigement
 - 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

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

22. 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, rats-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 propriétaire
514-929-9644 et 1-855-360-0110

Info@contre-attak.ca
www.contre-attak.ca

-une compagnie familiale établi depuis 27ans

-nous réglons les problèmes à la source

-nous garantissons notre travail à 100%

-nous avons votre santé et tranquillité d'esprit à cœur

-écologique- nos pratiques respectent l'environnement

Extermination Platinum

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 house»;

-Service de sècheuse 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.

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.patrikherard.com

- Consultant en placement immobilier

- Formation/coaching en placement immobilier

- Apprendre à gérer ces immeubles maximisation de propriété

- Achat / vente

24. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.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.

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!

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.associehuissiers

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

Nos champs d'expertises sont nombreux :

Signification de divers 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.

28. HYPOTHÈQUE

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

- Prêteur directe – non bancaire

- Lettre d'engagement en 24 heures

- Prêt hypothécaire alternative

- Taux intérêt compétitive en marché privé

- Solution créative

29. INGÉNIERIE

Énertech Solutions inc.

Mécanique de bâtiment

5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc)

H4P 1H7

Tel: 514-638-2886

avi@enertechsolutions.ca

- Ingénierie en mécanique de bâtiments

- Audit énergétique

- Conversion de système de chauffage

- Calcul de charge de chauffage et climatisation

- Gestion de projets de construction

- Recherche de subventions

- Membre de l'ordre des ingénieurs

30. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans

- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ

- Règlement de succession

- Fiducie familiale

- Analyse de placements

Noël Hémond Planificateur financier, PI. 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)

- Prêachat 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-ventif
- inspecteur qui est aussi propriétaire de plex
- Expérience plus de 10 ans dans les multiples
- Membre AIBQ
- Assuré et Diplômé

33. MAÇONNERIE

AAA Maçonnerie inc.

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

Maçonnerie Gratton

Tommy Bouillon, Président

Tél.: (514) 367-1631

Autre : (514) 576-1441

tommybouillon@maconneriegratton.com

www.maconneriegratton.com

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

SCDP Maçonnerie Inc

David Parent, Président

514-999-3846

514-249-6785

SCDPMaçonnerie@gmail.com

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

34. NETTOYAGE DE CONDUITS

Biovac System inc

Tél.: (514) 990 9605

info@biovacsystem.com

www.biovacsystem.com

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

35. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

36. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

37. PLOMBERIE

Plomberie de la Montagne

Tél.: (450) 922-2606

Cell.: (514) 838-4209

luc@plomberiedlm.com

- Installation et Remplacement de chauffe-eau 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

38. PORTES ET FENÊTRES

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

Télé. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

Fenestration Plasse A Rénovation

Alain Plasse, Entrepreneur

Tél.: (450) 746-2553

parenovation@msn.com

- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

39. RÉPARATIONS

Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036

maintenance.canada@gmail.com

- Restauration
- Cuisine
- Salle de bain
- Réparation Service
- Plomberie
- Électricité
- Menuiserie
- Plâtre, peinture
- Céramique

40. SÉCURITÉ - INCENDIE

Groupe Boroy Notiplex

Damien Langlois, Directeur général

Tél.: (514) 353-8765

Autre : (514) 941-4944

damien.langlois@notiplex.com

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

41. 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-sinistrefié
- RBQ 5617-3511-01

42. 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...

43. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C.

Plus inc.

Tél./Télec.: (514) 990-0688

ventes@bc-plus.ca

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

Quelques exemples de ce qu'on peut demander mais pas exiger? Le numéro d'assurance sociale, les chèques post-datés.

Vous voulez reprendre un logement pour vous, vos enfants ou vos parents, vous devez respecter le délai d'envoi de l'avis de reprise de logement. Pour un bail de plus d'un an l'avis doit être envoyé au moins 6 mois avant la date de fin du bail.

Qu'est ce qu'une enquête de crédit? C'est l'évaluation des antécédents de crédit d'une personne effectuée avant de lui consentir un prêt. C'est pour cette raison qu'une enquête complète vous permettra de voir tous les aspects de votre locataire et pas seulement son crédit.



Acheter un immeuble en zone inondable, un pari risqué

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

Les inondations ont fait tout un tapage médiatique dans les dernières semaines, suffisamment pour impressionner d'éventuels acheteurs, tout comme les actuels propriétaires de maisons, d'immeubles et de terrains. Beaucoup ont dû composer avec des dégâts d'eau provoqués par les pluies incessantes d'avril et de mai dernier. À plus long terme, plusieurs redoutent une importante baisse de valeur de leur propriété. D'autres flairent des opportunités d'achat. Ont-ils raison ?

Posez-vous d'abord la question : êtes-vous en zone inondable ?

Avant d'avoir peur de quoi que ce soit, la meilleure chose à faire est de vérifier si votre propriété (ou encore une propriété que vous souhaitez acquérir) se situe en zone inondable.

Certains immeubles se trouvent dans des zones à risque sujettes à des limitations de droit public. Selon une récente étude menée par l'Université de Waterloo en Ontario, environ 9 Canadiens sur 10 ignorent vivre dans une zone à risque d'inondation. Et selon mon expérience, plusieurs inves-

tisseurs immobiliers investissent dans des régions qu'ils ne connaissent pas suffisamment, puis se retrouvent aux prises avec des immeubles inondés au printemps.

Pourtant, il existe de nombreuses manières afin de se renseigner. D'abord, vous pouvez consulter la documentation mise à disposition par les différents paliers de gouvernement. Les municipalités régionales de comté (MRC) et les municipalités locales délimitent les zones inondables et régissent les projets de constructions. Aussi, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques propose une carte interactive du Québec illustrant les zones inondables.

Supposons que votre immeuble se retrouve effectivement en zone à risque. Voici mon conseil : ne vous arrêter pas au potentiel « inondable » de l'emplacement, mais analyser la situation et ses risques.



Les zones inondables sont répertoriées en plusieurs zones, soit 2 ans, 20 ans et 100 ans. Dans la zone de 20 ans, il y a une probabilité d'inondation de 1 sur 20 chaque année, soit 5 % par an.

Avant d'acheter un immeuble, référez-vous au certificat de localisation. Celui-ci doit décrire l'état actuel de l'immeuble, ce qui inclut les zones inondables. Il faut savoir que plusieurs immeubles situés en zone inondable sont vendus sans garantie légale. Il s'agit donc d'un « pensez-y-bien », si vous envisagez une telle acquisition. D'autant plus que ce genre d'immeuble est plus difficile à revendre.

Vérifiez vos assurances

Jusqu'à l'an dernier, l'assurance inondation n'existait pas au Canada. Au Québec, ce n'est que depuis la mi-mars que certains assureurs ont commencé à offrir une telle assurance. De plus, selon un récent sondage publié par Square One Insurance, 69 % des Québécois sont convaincus que leur police d'assurance habitation inclut une protection pour les inondations. Or, la plupart ne sont pas assurés.

Si vous êtes propriétaire d'un immeuble situé en zone inondable, il serait judicieux de vérifier les termes de votre police. Si vous n'êtes pas assuré et que votre propriété se situe en zone inondable, vous pouvez opter pour une couverture incluant les risques d'inondation.

Même si vous ne disposez pas d'assurance inondation, vous pouvez bénéficier d'une couverture touchant d'autres aspects. Par exemple, les dommages à votre voiture peuvent être couverts. Même chose si le refoulement d'égout est en cause. Puisque chaque police d'assurance est unique, vous devez consulter votre assureur afin de savoir de quoi il en retourne.

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

514 826 6900

Urgence 24/7

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

info@lauresco.ca www.lauresco.com

BÉTONEL^{MD}



Offre spéciale

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

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

35%

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

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



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

www.betonel.com

The landlord's obligations in case of flooding

In the case under investigation the rights of the lessee and the obligations of the landlord are governed by sections 1854, 1863, 1864 and 1910, 1913 and 1915 of the Civil Code of Québec.

1854. The lessor is bound to deliver the leased property to the lessee in a good state of repair in all respects and to provide him with peaceable enjoyment of the property throughout the term of the lease. He is also bound to warrant the lessee that the property may be used for the purpose for which it was leased and to maintain the property for that purpose throughout the term of the lease.

It should be noted that the obligations under Sections 1854, paragraph 1 and 1864 of the Civil Code of Québec are obligations of result and the one provided for in Section 1854 paragraph 2 is one of warranty.

The law provides that the landlord has a general obligation to deliver the leased property in a state of cleanliness, repair and habitability and to maintain it as such and to provide peaceful enjoyment of it throughout the term of the lease.

These legal provisions require the landlords to provide housing in good living condition throughout the term of the lease. He must also provide peaceful enjoyment of the dwelling. In case he would be a debtor of these so-called results obligations, his means of defence would be limited.

Legal doctrine explains the scope of an obligation of result in these terms:

... the debtor of an obligation of result must go further. He cannot be satisfied merely to report evidence of a person's prudent and diligent

behaviour. He must explain why he was unable to provide the promised result and therefore establish that the non-performance of the obligation is due to force majeure, the act of a third party equivalent to force majeure, or to the creditor himself.¹

Non-delivery of the housing:

The tenant will have recourse against the landlord if the landlord cannot have the enjoyment of his dwelling:

"1863. The nonperformance of an obligation by one of the parties entitles the other party to apply for, in addition to damages, specific performance of the obligation in cases which admit of it. He may apply for the resiliation of the lease where the nonperformance causes serious injury to him or, in the case of the lease of an immovable, to the other occupants. The nonperformance also entitles the lessee to apply for a reduction of rent; where the court grants it, the lessor, upon remedying his default, is nonetheless entitled to the re-

establishment of the rent for the future."

The Court will have to verify if, during an alleged period, the tenant has lost the peaceful enjoyment of a part of his dwelling. A landlord can collect the entire rent when the condition of the dwelling ensures full enjoyment. Otherwise, the rent must be reduced accordingly for the problematic periods.²

In the event of a partial loss of enjoyment of the dwelling, due to flooding for instance, the tenant is entitled to a rent reduction equivalent to the loss incurred.

Damages with interest:

In the case of damages with interest, the onus is on the tenant to prove the breach, the harm done, as well as the causal link. The tenant will have to show evidence of his damages and that these are directly related to the fault of the landlord.

However, the landlord may invoke a force-majeure defence against

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 claim for damages with interest. To succeed in his defence of force majeure, the defendant must demonstrate the conditions of exteriority, unpredictability, irresistibility and absolute impossibility of honouring the obligation. In addition to proving that he could not have foreseen the flooding, the landlord can also prove that he could not prevent it.³

Unclean and uninhabitable housing:

Sections 1910 and 1913 of the Civil Code of Québec prescribe that the landlord is required to provide housing in good condition of habitability and that he cannot deliver housing that is unfit for habitation. Uninhabitable housing may result in the termination of the lease, if the tenant succeeds in demonstrating serious harm. In other words, if the peaceful enjoyment of the dwelling is unduly disrupted, the tenant is seriously harmed and can no longer live in the dwelling.

Unclean housing is a dwelling whose condition constitutes a serious threat to the health or safety of the occupants. Where the dwelling becomes unfit for use in the course of a lease, the tenant may abandon the dwelling after having given notice to that effect. The tenant is exempted from payment of the rent for the period when the dwelling is unfit for habitation. The tenant is not required to have the Court declare that his dwelling is unsuitable. He may simply abandon the dwelling.

In the case of a dwelling rendered uninhabitable, the tenant must

apply to the Court to have the dwelling declared uninhabitable and request the termination of the lease.

In the case of an unsuitable dwelling, after having been notified that the dwelling is once again suitable for habitation, the tenant has 10 days to notify the landlord of his or her intention to reinstate the dwelling or not, under section 1916 of the Civil Code of Québec.

Conclusion

In our opinion, the floods, in most cases, have made many dwellings uninhabitable and unfit for habitation. The tenants have recourse in reduction of rent or in termination of the lease. In other cases, they may abandon their dwellings by demonstrating that they represent a danger to the health and safety of the occupants.

1. Beaudoin, Jean-Louis. *JOBIN, Pierre-Gabriel. Reasons for Exemption from Obligations*, 6th Edition. 2005 EYB 2005 OBL32.

2. *Lukaya v. Abecassis* 2015 QCRDL 15416. p9.

3. *Godin v. Cieslukowski* 2017 QCRDL 11330. p21.

COLLABORATION SPÉCIALE

Adoption du projet de loi 122 : l'impact sur les développements immobiliers

AUTEURS : ELIAS
BENHAMOU ET ANTHONY
ARQUIN

L'Assemblée nationale du Québec a adopté le 15 juin le projet de loi 122 relatif à la Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs (la « Loi »). Cette loi omnibus est décrite par le gouvernement du Québec comme « la plus grande décentralisation des pouvoirs vers les municipalités de l'histoire du Québec ».

Les points saillants de la Loi, qui auront un grand impact dans les projets de développement immobilier au Québec, sont les suivants :

exemption du processus d'approbation référendaire pour les municipalités adoptant une politique de participation publique;
nouvelle contribution pour fins de parcs préalablement à l'émission d'un permis de construction pour de nouvelles activités ou l'intensification d'activités existantes;
cession de terrain excédant 10% de la superficie du site, à titre de contribution pour fins de parcs, lorsque le terrain est situé dans l'un des secteurs centraux de la municipalité et constitue, en tout ou en partie, un espace vert;
une municipalité peut assujettir la délivrance d'un permis de construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente avec le

promoteur afin d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial;
pouvoir d'acquisition de gré à gré ou par expropriation par une municipalité d'un immeuble dont l'état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
augmentation des droits sur les mutations immobilières; et
à compter du 1er janvier 2018, nouveau pouvoir général de taxation et de redevances règlementaires des municipalités.

Vous trouverez ci-dessous une analyse plus détaillée de ces dispositions.

L'exemption du processus d'approbation référendaire

Une municipalité sera exemptée du processus d'approbation référendaire de ses actes et règlements si elle adopte une politique de participation publique conforme aux exigences qui seront établies dans le règlement d'encadrement à être édicté par le gouvernement.

La Loi énonce divers objectifs qui devront être atteints par la politique de participation publique, notamment la transparence du proces-

Suite à la page 20



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

Contactez votre représentant Global Payments pour les détails!

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

**TOITURE
AUDET**

TOITURES ET CHARPENTES

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

819-598-1384
toitureaudet@hotmail.com

Suite de la page 19

Adoption du projet de loi 122 : l'impact sur les développements immobiliers

sus décisionnel, la consultation des citoyens en amont de la prise de décision et l'attribution à ceux-ci d'une réelle capacité d'influence.

Une nouvelle catégorie de contribution pour fins de parcs

Une municipalité pourra désormais exiger une contribution pour fins de parcs (communément appelée la taxe de parcs) comme condition préalable à l'émission d'un permis de construction relatif à des travaux qui permettront que soient exercées sur un immeuble de « nouvelles activités » ou que soient « intensifiées » des activités existantes.

Une municipalité pourra également exiger une cession de terrain excédant 10 % de la superficie du site lorsque le terrain faisant l'objet d'un permis de lotissement ou de construction est situé dans l'un des « secteurs centraux » de la municipalité et constitue, en tout ou en partie, un « espace vert ». La Loi ne prévoit toutefois aucune super-

ficie maximale ni indemnisation à cet égard.

La Loi prévoit par ailleurs que les municipalités doivent tenir compte, dans le calcul de la contribution pour fins de parcs, de toute cession de terrain ou versement d'argent antérieurs. Cela représente une évolution salubre pour les développeurs immobiliers puisqu'une telle déduction était auparavant obligatoire uniquement dans le cadre d'une subdivision de terrain. Cette disposition illustre toutefois l'importance que les municipalités mettent en place un registre public des versements et cessions effectués à titre de contribution aux fins de parcs plutôt que faire porter le fardeau de la preuve aux propriétaires.

Les ententes relatives au logement abordable, social ou familial

Une municipalité pourra assujettir la délivrance d'un permis de construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le promoteur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou

familial. Cette entente pourra exiger la construction de tels logements, le versement d'argent ou la cession d'un immeuble.

Acquisition d'un immeuble faisant l'objet d'un avis de détérioration

Une municipalité peut inscrire sur le registre foncier un avis de détérioration d'un immeuble dont le propriétaire n'a pas effectué les travaux requis par la municipalité. La municipalité pourra acquérir, de gré à gré ou par expropriation, un tel immeuble dont l'état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes.

Augmentation des droits sur les mutations immobilières

La Loi permet désormais à chaque municipalité de fixer un taux supérieur à celui prévu par la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières pour la tranche d'imposition excédant 500 000 dollars. Ce pouvoir était jusqu'à présent exclusif à la Ville de Montréal. La Loi prévoit que ce taux additionnel ne peut excéder 3 %, sauf pour la Ville de Montréal.

Chaque tranche d'imposition sera par ailleurs augmentée annuellement selon l'évolution de l'indice d'ensemble des prix à la consommation pour le Québec.

Le pouvoir général de taxation et de redevances réglementaires des municipalités

À compter du 1er janvier 2018, chaque municipalité pourra imposer par règlement sur son territoire de nouvelles taxes municipales (pourvu qu'il s'agisse de taxes directes) ainsi que des redevances réglementaires.

Si vous avez des questions sur ce qui précède, veuillez communiquer avec Elias Benhamou (514.841.6427) ou Anthony Arquin (514.841.6426) à notre bureau de Montréal.

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

Technologie intelligente



Partenariats avec les services publics

Économies garanties



Réduction des émissions de carbone

Incitatifs des services publics



ThermStopper PLUS®



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

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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

The Canadian Energy Savings Corporation