Janvier 2014 Volume 30, No 1 Depuis Since 1984

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

# LA COUR DU QUÉBEC CONFIRME **QUE LA LOCATAIRE LOUAIT** ILLÉGALEMENT DES CHAMBRES

Me Robert Soucy

une petite annonce placée par la

locataire sur les médias sociaux et

qui offre à des "étudiants, stagiaires,

touristes, travailleurs/ court, moyen

terme, 2 étages = 1er + sous-sol. Tout

meublé, tout fourni, literie, etc."



a Cour du Québec a rejeté la permission d'en appeler et confirmé la décision rendue par la Régie du loge-

ment qui résiliait le bail et ordonnait l'éviction de la locataire de son logement.

# LES FAITS

Le locateur avait consenti un bail à la locataire avec la mention que le logement était loué à des fins résidentielles seulement. L'immeuble visé est un duplex dont le locateur occupe le premier étage depuis le 1er juillet 2012.

Le propriétaire reproche à la locataire de louer l'espace du sous-sol à des tiers en contravention de la règlementation municipale et de son assurance propriétaire. Il explique que le propriétaire précédent avait créé un petit appartement au sous-sol pour ses enfants. On y retrouve une cuisinette, un espace salon et deux chambres à coucher. Cet espace au sous-sol ne peut pas être loué puisqu'il ne possède pas de sortie de secours en nombre suffisant, de même que les matériaux utilisés et sa configuration ne respectent pas la règlementation municipale. Son assurance propriéde la location de cet espace. Il avait avisé la locataire au moment de la signature du bail que le sous-sol ne pouvait être loué, mais seulement utilisé par la locataire elle-même.

Depuis que le propriétaire a pris possession du logement à l'étage, il a remarqué les allées et ven-

plancher bois franc, près de tous les services, facile d'accès pour autobus (à 2 pas), 514-555-5555 5½ chauffé, eau chaude, éclairé, rénové, stationnement, possibilité ou 514-666-6666. -grand 2½ parfait pour étudiant pour personne à mobilité réduite libre février et ou juillet 2013 à 700\$/mois tél.: 514-555-55 300\$ tout inclus, poêle/frigo fournis, plancher bois franc. 514-666 uristes, -Beau grand 4½, libre immédiaten terme, ment, rénové, plancher bois franc, stаь Étudiants, travailleurs/ court, Tout entrée L/S, 2 grande chambre, 2 étages = 1er endroit tranquille, 1 stationneiterie ment, 2 balcons, près de tous les meublé, tout fo 3 et demi lib l'université, 400\$ par mois. services, autobus. m, entrée L/S, logeprès du Mont, de l'Aréna cemment, plan-5555 ou 514-666-6666. nique, 500 \$ chauffé, eau chaude. 7 et demi , libre en juillet, 800\$ par mois, sur 2 étage, idéal pour Bois franc, spacieux, près de toutes 400\$ rien les commodités.

ues de plusieurs personnes qui ne sont manifestement pas les membres de la famille de la locataire en raison de leur diversité ethnique.

taire ne couvre pas le risque accru Une recherche lui fait découvrir

# DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

La preuve révèle, selon la Régie, que la locataire manque à ses obligations en modifiant unilatéralement l'usage du logement. Elle Suite à la page 10

DES CHIFFRES QUI NE RAS-SURENT PAS LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES, SELON LE RAP-PORT LOCATIF DE L'AUTOMNE 2013 DE LA SCHL

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est préoccupée par les résultats de l'enquête sur les logements de la SCHL.

Taux d'inoccupation dans la province : pas de grande variation mais toujours élevé

"Les propriétaires ont plusieurs logements à louer et ils sont inquiets. La situation est loin de ce que nous avons connu au début des années 2000 et les condos qui demeurent vacants risquent de compliquer les choses pour les propriétaires de logements" selon Martin Messier, président de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ).

Taux du rapport locatif: Montréal 2.8% Québec 2.3% Sherbrooke 5.3% Trois-Rivières 5.1% Saguenay 2.8%

Le taux d'inoccupation de la région de Gatineau-Ottawa connait la variation la plus importante en passant de 3.3% l'an dernier à 5.1% cette année.

Suite à la page 19





**PRENEUR** 



**POMPIERS** 



JUSQU'AU 23E JOUR DU MOIS?

A-T-IL LE DROIT







DES MARCHÉS LOCATIFS

Poste-Publication convention 40020616



La récente demande d'augmentation de 5.8% d'Hydro-Québec auprès de la Régie de l'énergie et la montée aux barricades de nombreux groupes de consommateurs face à cette demande nous démontrent à quel point, en 2014, les québécois se soucient de plus en plus de leur consommation énergétique et de son influence sur leurs finances personnelles. Les locataires sont eux-aussi touchés par la demande puisqu'ils sont un des groupes de la population les plus affectés par ces

# L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE UN SUJET D'ACTUALITÉ

# ENERGY EFFICIENCY, A CURRENT NEWS TOPIC

Cette préoccupation grandissante touchera donc les immeubles locatifs surtout au niveau de la qualité isolante de leur fenestration, de l'isolation générale du bâtiment et pour le propriétaire lui-même, son système de chauffage central. Il est évident que ces préoccupations deviendront dans un avenir très rapproché un critère majeur dans le choix des locataires pour un logement ou pour le propriétaire le type de système en place.

Par exemple, négliger de remplacer une fenêtre désuète peut avoir des conséquences monétaires négatives pour le locataire et pour le propriéEn effet, si le locataire arrive à prouver que la fenêtre est désuète au point d'affecter sa jouissance paisible des lieux et de l'empêcher d'obtenir une température de 21 degrés Celsius dans son logement, le propriétaire s'expose à une diminution de loyer et des dommages-intérêts. La jurisprudence est constante à ce sujet. ex: 31-110107-128

D'autre part, si le système de chauffage central fonctionne à l'électricité, cette désuétude aura une influence marquée sur la consommation annuelle et sur la rentabilité de votre l'immeuble.

Dans ces circonstances et puisque

dès qu'une déficience apparait dans le logement, le locataire pourrait avoir droit à une diminution de loyer, il est à votre avantage d'être proactif et de procéder promptement à la réparation ou au remplacement de votre fenestration, isolation ou système central de chauffage désuet.

N'oubliez pas que le ministère des Ressources naturelles du Québec offre toujours ses programmes de subventions tels que « Chauffez vert. Rénoclimat et Novoclimat ».

Soyez prudent pour choisir un bon entrepreneur ayant une licence appropriée de la Régie du bâtiment

> et de préférence qu'il soit connu et qu'il ait pignon sur rue depuis plusieurs années afin de s'assurer qu'il honorera la garantie proposée même dans plusieurs années.

Finalement, 1e ministère des Ressources naturelles avise qu'il ne fait aucune sollicitation ou porte à porte pour promouvoir





Doraco-Noiseux Montréal 9150, boul. de l'Acadie (Québec) H4N 2T2 514 385-1212

Doraco-Noiseux Montréal 1452, rue Bélanger (Québec) H2G 1A7 514 729-1821 (comptoir pièces)

Joliette 230, boul. de l'Industrie (Québec) J6E 8V1 450 759-8880

Sherbrooke 4450, rue James-Edwards (Québec) J1L 3A4 819-823-1000 Laval 3155, boul. Industriel (Québec) H7L 4P8 450 629-3939

Saint-Hubert 4545, boul. Sir Wilfrid-Laurier (Québec) J3Y 3X3 450 656-2223 Montréal 3901, rue Jarry E. (Québec) H1Z 2G1 514 374-3110

Saint-Hyacinthe 6400, avenue Choquette (Québec) J2S 8L1 Montréal 2020, rue Saint-Patrick (Québec) H3K 1A9 514 932-3191

Saint-Jean-sur-Richelieu 655, rue Boucher (Québec) J3B 8P4 450 349-1119

Pointe-Claire 5, rue Plateau (Québec) H9R 5W1 514 630-6330

Saint-Jérôme 600, rue Price (Québec) J7Y 4E3 450 432-5550



ses programmes donc méfiez-vous des imposteurs.

http://efficaciteenergetique.mrn. gouv.qc.ca/mon-habitation/

The recent request from Hydro-Québec for a 5.8 % increase at the Régie de l'énergie and the fierce opposition of many consumer groups following this demand show us how, in 2014, Quebeckers care ever more about their energy consumption and its impact on their personal budgets. Tenants themselves are also affected by this request since they are one of the population segments most affected by these increases.

This growing concern will therefore affect rental properties, especially at the level of the insulating quality of windows, general building insulation, the central heating system and the owner himself. It is obvious that these concerns will become, in the very near future, a major criterion in the selection of tenants for a dwelling, or for the owner, the type of system in place.

For example, failing to replace an obsolete window can have negative monetary consequences for the tenant and the owner.

Indeed, if the tenant can prove that the window is outdated enough to affect his peaceful enjoyment of the premises and prevent him from obtaining a temperature of 21 degrees Celsius in his dwelling, the owner is liable to a decrease in rent and damages. Case law is consistent about this. For instance: 31-110107-128.

On the other hand, if the central

heating system runs on electricity, this obsolescence will have a marked influence on the annual consumption and on the profitability of your building.

In these circumstances, and given that, as soon as a deficiency appears in the housing, the tenant may be entitled to an abatement of the rent, it is to your advantage to be proactive and to proceed expeditiously with the reparation or the replacement of your windows, insulation or obsolete central heating system.

Remember that the Ministry of Natural Resources of Quebec still offers its grant programs such as "Heating with Green Power, Rénoclimat and Novoclimat".

Be careful to choose a good contractor with an appropriate license from the Régie du Bâtiment and preferably that he is known and has been active for several years to ensure that he will honor the warranty given even for several years.

Finally, the Ministry of Natural Resources advises that it does not solicit or go door to door to promote its programs. Therefore, beware of imposters!

http://efficaciteenergetique.mrn. gouv.qc.ca/en/my-home/



# ' penser à deux fois avant d'engager un entrepreneur

Que ce soit pour effectuer une réparation dans un logement ou pour sa propre habitation, certains propriétaires peuvent être tentés de faire affaire avec un ami ou quelqu'un qu'on leur a référé, une personne qui n'a pas de carte de compétence ou les autorisations requises.

que la qualité du service, ainsi que la compétence doivent être prioritaires dans le choix d'un ouvrier. Dans certaines situations, la loi exige d'ailleurs que le travailleur possède un certificat de compétence émis par la Commission de la Construction du Québec (CCQ) et que l'entrepreneur possède une licence d'entrepreneur appropriée émise par la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ), selon la nature des travaux. Certains travaux ne peuvent donc légalement pas être faits soi-même ou par n'importe quel homme à tout faire. De surcroît, ne pas faire affaire avec un entrepreneur qualifié peut coûter plus cher au final et apporter plus de problèmes que de bienfaits.

Certains propriétaires se retrouvent dans de fâcheuses situations alors qu'au départ il n'était question que de repeindre un logement, ou changer un chauffe-eau.

Voici quelques situations véridiques qui donnent à réfléchir :

Un propriétaire devait faire changer un chauffe-eau dans un logement. Un de ses amis lui a référé deux travailleurs parlant un petit peu anglais et aucunement français. Ils disaient pouvoir faire tous types de travaux. Les travailleurs sont allés acheter un chauffe-eau et sont arrivés au logement :

- Ils ont enlevé le chauffe-eau en place sans l'avoir vidé au préalable. Conséquences : l'eau s'est répandue partout dans l'appartement et a même inondé logement voisin. Ce qui a créé un dégât d'eau.
- Ils ont ensuite passé plus de 6 heures à essayer de brancher le

nouveau chauffe-eau sans jamais y arriver.

- la locataire, furieuse de ne toujours pas avoir eu d'eau chaude, n'arrêtait pas d'appeler pour se plaindre de la situation et exiger des travaux immédiats.
- ou les autorisations requises.

   Après appel auprès d'un plombier,
  Mais il est important de rappeler ce dernier a dit que le problème
  que la qualité du service, ainsi que était électrique.
  - L'électricien a constaté que les employés du propriétaire avaient oublié de remplir le chauffe-eau avant de le brancher. Conséquence : les éléments internes du chauffeeau ont brûlé.

Donc au lieu d'un simple changement de chauffe-eau, il y a eu dans la même journée un dégât d'eau, 2 chauffes-eau à acheter, un électricien, et les employés qui ont facturé leur travail.

Un propriétaire a engagé des hommes à tout faire trouvés dans les petites annonces. Le logement devait être livré 1 semaine avant la date de début du bail, entente entre le propriétaire et le locataire .Les ouvriers avaient alors une semaine pour remettre le logement en état.

Résultat: le jour déterminé pour délivrance du logement, il n'était toujours pas prêt, aucune date de donnée pour la fin des travaux. Finalement, deux jours avant la date de début du bail, la locataire a les clefs. Lorsqu'elle entre dans le logement il y a des outils partout, les travaux non complétés, la toilette défoncée.

La locataire s'est plainte à de multiples reprises au locateur, elle a finalement ouvert un dossier à la Régie du logement pour demander des indemnités et résilier son bail. En effet, le locateur est tenu de garantir que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué pendant toute la durée du bail. Ainsi, il est tenu de le délivrer dans un bon état d'habitabilité et de propreté, sans quoi le locataire a des recours contre lui.

# Martin A. Messier

# LE NOUVEAU FORMULAIRE DU BAIL

# A NEW FORM OF LEASE

J'aimerais d'abord vous souhaiter en mon nom personnel ainsi qu'au nom de tous les membres de notre équipe une merveilleuse année 2014, se déroulant dans la santé et le bonheur!

# Un nouveau formulaire de bail

Un nouveau formulaire de bail est actuellement en voie d'être adopté par le gouvernement du Québec. Ce nouveau formulaire ressemble au dernier, mais plusieurs modifications ont été apportées dans le projet reproduit cidessous.

Plusieurs recommandations que

nous avons faites ont été incluses dans ce bail, bien que nous poursuivions notre démache auprès du gouvernement. Nous sommes heureux de voir dans le bail, la clause de solidarité entre les locataires qui permet de tenir responsable chacun des locataires pour

le total de la somme exigible, alors qu'avant nous devions l'ajouter.

Dans les modifications que nous aimerions voir être adoptées, nous retrouvons notamment les propositions suivantes:

> -Ajout section l'interdiction importante ment.

d'une fumer dans le logement : afin de clarifier cette entente l'utilisation du loge-

-Droit de premier refus en cas de cession: afin que les parties puissent convenir du fait que si le locataire veut céder son bail, le propriétaire puisse décider de prendre lui-même le logement. Bien que nous fournissions un formulaire distinct permettant

# Québec 🖁 🖁 de logement ET LE LOCATEUR (ÉCRIRE L' Code postal Autre nº de tálánhone (cellulaire) Nº de téléphor Avenue of the address of collisions N° de téléphon

d'arriver au même résultat l'inclusion serait plus simple.

-Clause de cautionnement du bail qui viendrait préciser que la caution est maintenue lors de la reconduction du bail. Ici aussi bien que nous fournissions un formulaire distinct permettant d'arriver au même résultat l'inclusion serait plus simple.

-Modifier le format du bail afin qu'il soit en format lettre plutôt qu'en format légal et ajouter de l'espace pour des clauses supplémentaires.

-Rendre le bail disponible sans frais sur le site internet de la Régie du Logement.

Nous vous tiendrons au courant des développements, pour le moment vous pouvez utiliser le formulaire de bail actuel.

I would first like, in my own personal name and on behalf of all the members of our team, to wish you all a wonderful year 2014, with lots of health and happiness!

# A new form of lease

A new form of lease is currently being adopted by the Government of Quebec. This new form resembles the previous one but several changes have been made in the draft reproduced below

Several recommendations made were included in this lease, although we continue our initiative with the Government. We are pleased to see in the lease, the solidarity clause between the tenants which allows to hold responsible



10720, St-Laurent, Montréal (Qc) H3L 2P7 Tél.: (514) 394-7848

Fax: (514) 382-9676 www.apq.org

Volume 30, numéro 1

Janvier 2014

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc

Président directeur général Martin Messier

Rédaction et mise en page 9098-6191 Ouébec 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 iuridique 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

Responsable du journal Estelle Fabre

**Surintendant:** 

Jean Côté

Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat Me Robert Soucy, avocat Me Jean-Olivier Reed av Me Kevin Lebeau, avocat Me Annie Lapointe, notaire Svlvie Lachance Estelle Fabre Andreea Eysei Carmen Ruiz Larissa Modo Bianca Radu

Conseillers

Germaine Régnier Gérald Lebland Ginette Rivard Diane Gagnon



Traitements de fourmis, d'abeilles et d'araignées Aération des sols & ensemencements - Entretiens de terrain commercial

Services paysagers - Contrôle des vers blancs Vaporisation et injection d'arbres - Lutte parasitaire

# www.eco-pelouse.ca

1007 rue d'Upton, Lasalle (Ouébec) H8R 2V2 Tél.: 514.761.5541 - Fax: 514.600.0767 info@eco-pelouse.ca





each one of the tenants for the total amount payable, whereas before we had to add it.

*In the changes we would like to be* adopted we find, in particular, the following proposals:

- Addition of a section on the prohibition of smoking in the dwelling: in order to clarify this important agreement on the use of the housing.
- The right of first refusal in case of transfer: so that the parties can agree that, if the tenant wants to transfer his lease, the landlord may decide to take the housing himself. Although we provide a separate form allowing to achieve the same result the inclusion would be easier.
- The guarantee clause of the lease which would specify that the deposit is maintained during the renewal of the lease. Here as well, whereas we provide a separate form to achieve the same result the inclusion would be easier.
- Change the format of the lease so that it would be in letter format rather than legal size, and add space for additional clauses.
- -Making the lease available free of charge on the website of the Régie du logement.

We will keep you abreast of new developments. For now you can use the form of the current lease.

# Think twice before hiring a contractor

Whether it is for repair in an apartment or for one's own dwelling, some homeowners may be tempted to do business with a friend or someone who has been referred to them, a person who does not have a certificate of qualification or the required permits.

It is important, however, to remember that quality of service as well as competence should be given priority in the selection of a worker. In some situations the law also requires that the worker has a certificate of competency issued by the Commission de la Construction du Québec (CCQ) and that the contractor has an appropriate contractor's license issued by the Régie du Bâtiment du Québec (RBQ), depending on the nature of the work. Some work therefore can not legally be done by yourself or by any handyman. In addition, not doing business with a qualified contractor may cost more in the end and bring more problems than benefits.

Some homeowners find themselves in unfortunate situations whereas initially it was only a question of repainting a dwelling or changing a water heater.

Here are some true and sober-

ing situations:

An owner had to change a water heater in a dwelling. One of his friends referred him two workers speaking a little English and no French. They said that they were able to do all types of work. The workers went to buy a water heater and arrived at the dwelling, where:

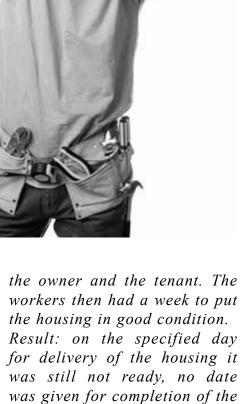
They removed the water heater in place without having emptied it beforehand. Result:

water spread throughout the apartment and also flooded the nearby housing which created a lot of water damage.

- They then spent more than 6 hours trying to connect the new water heater without ever succeeding in doing so.
- The tenant, furious for still not having hot water, kept calling to complain about the situation and require immediate repair.
- After calling a plumber he said that the problem was electrical.
- The electrician found that employees of the owner had forgotten to fill the water heater before connecting it. Consequence: the internal parts of the water heater were burned.

So, instead of simply changing the water heater, there occurred in the same day water damage, 2 water heaters to buy, an electrician and employees to find who charged for their work.

An owner hired handymen found in the classifieds. The dwelling had to be delivered 1 week before the start date of the lease, an agreement between



work. Finally, two days before

the start date of the lease, the

tenant has received the keys.

When she enters the housing

there are tools everywhere, the

work is not completed, and the

toilet is smashed.

The tenant has complained repeatedly to the landlord. She finally submitted her case to the Régie du logement to claim damages and terminate her lease. Indeed, the landlord is required to ensure that the property may be used for the purpose for which it was leased for the entire duration of the lease. Therefore, he is required to deliver it in a good habitable condition and cleanliness, otherwise the tenant has recourse against him.



Prochaine conférence

# LA FIXATION DU PRIX DU LOYER ET PRÉSENTATION DEVANT LA RÉGIE DU LOGEMENT

Lundi le 17 février 2014 à partir de 19h

(Bureau de Montréal)

Cette formation expliquera à travers d'exemples comment utiliser le formulaire de calcul de la Régie.

Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

Places limitées - Réservation requise au 888-382-9670 ou reservation@apq.org



Dans un jugement récent, la Cour du Québec, division des Petites créances1 s'est penchée sur la demande en dommages d'un syndicat de copropriétaires contre un copropriétaire pour des dommages causés par l'intervention des pompiers en raison d'un feu dans une unité avoisinante du même étage. Pour sa part, le copropriétaire poursuit dans le même dossier le syndicat pour le stress et les inconvénients qu'il allègue avoir subi en raison de la poursuite par le syndicat.

# La demande et les faits

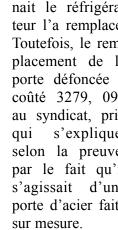
Le syndicat réclame du copropriétaire la somme de 3279,09\$, ce qui représente la valeur des dommages causés à la porte de l'unité de condominium, défoncée par les pompiers

# Une porte défoncée par les pompiers: Le syndicat réclame DES DOMMAGES AU COPROPRIÉTAIRE

lors de l'intervention menée en raison d'un feu dans l'unité avoisinante. Le copropriétaire réclame 7000\$ au syndicat pour stress et inconvénients alléguant que la procédure du syndiont défoncé la porte par mesure de précaution car la structure de l'immeuble était en bois.

Le problème a été rapidement résolu et le copropriétaire à qui apparte-

> nait le réfrigérateur l'a remplacé. Toutefois, le remplacement de la porte défoncée a coûté 3279, 09\$ au syndicat, prix qui s'explique, selon la preuve, par le fait qu'il s'agissait d'une porte d'acier faite sur mesure.



Comme la source du problème était le réfrigérateur du copropriétaire, le syndicat lui a transmis une mise en demeure le 7 février 2012 lui demandant un dédommagement équivalent au coût des travaux. Par ce même temps, le syndicat a invité le copropriétaire à soumettre une réclamation à son assureur personnel.

le syndicat que, suivant une lec-

ture de la déclaration de copropriété par son courtier d'assurance, il n'est pas responsable parce que les portes d'entrée des parties privatives sont des parties communes de l'immeuble selon la déclaration de copropriété.

Pour sa part, le syndicat répond au copropriétaire que bien que les portes d'entrée soient à leur base des parties communes de l'immeuble, et donc normalement la responsabilité du syndicat, certaines limites sont imposées par la déclaration de copropriété.

L'assureur du copropriétaire n'a pas voulu accepter la réclamation du copropriétaire au motif que les conséquences de l'intervention du service d'incendie ne constituaient pas un événement assurable.

Le syndicat a choisi de ne pas faire de réclamation pour les dommages à son propre assureur bien que celle-ci était recevable, mais sujette à une franchise de 2500\$

Dans sa contestation devant la Cour, le copropriétaire a plaidé que les dommages auraient pu être évités



cat est abusive.

# LES FAITS:

Selon la preuve présentée, le 12 janvier 2012, une fumée bleue et une odeur toxique se dégageaient du réfrigérateur du copropriétaire, puis ce dernier a appelé les pompiers. Comme le plancher sous l'appareil ménager était chaud, ils ont voulu entrer dans l'unité voisine qui appartient à un autre copropriétaire. Ce dernier étant absent, les pompiers

Trois jours plus tard, le copropriétaire répond à cette lettre. Il informe

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** 22%\*

Produits en magasin Commande par catalogue

25%\*

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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



Salle de montre résidentielle 8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial 550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

si le copropriétaire voisin avait donné une copie de clé de son unité au syndicat. Elle plaide également qu'aux termes de l'article 1073 C.c.Q. le syndicat se doit de souscrire une couverture d'assurance contre le feu, et qu'une disposition de la déclaration de copropriété oblige le syndicat de souscrire des assurances avec renonciation par l'assureur à poursuivre les copropriétaires pour les dommages payés par l'assureur.

De plus, le copropriétaire plaide que la poursuite par le syndicat lui a causé du stress et des inconvénients car il combattait une grave maladie en même temps.

# ANALYSE ET DÉCISION:

Selon la Cour, comme la porte constitue une partie commune de l'immeuble, le copropriétaire a raison de dire que les dommages causés à celle-ci doivent être couverts par les assurances du syndicat. Donc, après déduction de la franchise de 2500\$, la somme de 779,09\$ aurait dû être prise en charge par l'assureur du syndicat dans le cas d'une réclamation, et donc le copropriétaire n'est pas responsable de cette somme.

Toutefois, la Cour signale qu'il reste la question de la responsabilité du copropriétaire en regard de la franchise de 2500\$.

Selon l'avis de la Cour, la responsabilité du copropriétaire est certainement engagée car l'intervention du service d'incendie était requise à cause du défaut de fonctionnement du réfrigérateur. D'ailleurs, la déclaration de copropriété indique clairement ce qui suit:

«Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable<sup>2</sup>.»

En raison de ce qui précède, la Cour juge que la réclamation du syndicat contre le copropriétaire est limitée au montant de la franchise d'assurance applicable aux termes de la police d'assurance, soit la somme de 2500\$.

Relativement à la réclamation contre le syndicat par le copropriétaire, la Cour rappelle que ce dernier doit prouver que le syndicat a exercé ses droits d'une manière à constituer une faute, ou de mauvaise foi, ou avec l'intention de lui causer préjudice, ou d'une manière excessive ou déraisonnable et contrairement à la bonne foi <sup>3</sup>

La Cour apprécie que le copro-

priétaire a pu vivre un certain stress lorsqu'il est poursuivi pour une perte qui, selon lui, aurait pu être couverte totalement par les assurances du syndicat.

Selon le copropriétaire, le syndicat a reporté l'accès au registre du syndicat par le copropriétaire, demande refusée à l'origine par le syndicat au motif que le dossier était sous étude par les procureurs du syndicat au jour précédent l'assemblée générale annuelle des copropriétaires. Le copropriétaire a déposé sa candidature pour combler l'un des postes vacants au conseil d'administration, mais il n'a pas été élu.

Selon la Cour, ces faits reprochés au syndicat ne démontrent pas la mauvaise foi de la part de celui-ci, ou que la demande en justice du syndicat était prise par vengeance contre le copropriétaire.

En terminant, la Cour souligne qu'il est du devoir du syndicat de bien gérer les charges communes des copropriétaires, et on ne peut reprocher au syndicat d'avoir entrepris des procédures judiciaires pour réclamer des sommes auxquelles il croyait avoir droit, et d'avancer des arguments justes en droit

Pour ces raisons la Cour a donné droit en partie au syndicat et a condamné le copropriétaire à payer au syndicat la somme de 2500\$, en plus de rejeter la demande du copropriétaire en totalité.

Pour toute question, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier et en copropriété divise.

- Syndicat des copropriétaires Lot
   593 Hudson Club c. Reinhold,
   2013 QCCQ 12231
- <sup>2</sup> Article 20.10 of the syndicate's declaration of co-ownership
- <sup>3.</sup> Articles 6 et 7 of the Québec Civil Code



# Assur Experts Pierre Auchu inc.

# Cabinet en assurance de dommages

# Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

# Specialized in commercial insurrance for :

Appartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

# Soumissions gratuites et compétitives

# Free and competitive quotations

# Pierre Auchu

Courtier en assurance de dommages - Dammage Insurance Broker 750, 16<sup>ième</sup> Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7 Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009

Cell. : (514) 996-1591

Courriel – e-mail: paa001@videotron.ca



Me Lapointe



l est clair dans la loi que le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le

paiement de son loyer. Cela veut-il dire que le locataire peut alors payer jusqu'au 23 du mois sans aucune conséquence légale?

Souvent, les propriétaires nous disent que leur locataire paie presque toujours en retard, mais qu'il n'a jamais ou rarement un retard de plus de 3 semaines. Souvent, il devient alors automatique de penser que le locataire a jusqu'au 23 du mois pour payer sans que le propriétaire ne puisse rien faire.



Urgence 24/7 Dégât d'eau, feu, etc. Nettoyage bâtiment Nettoyage vêtements Entreposage Construction Services spécialisés

450.468.2033 1.800.267.2033

groupe sutton -synergie de l'est inc. 6401, Jean-Talon Est St-Léonard, QC H1S 3E7 bur.: (514) 255-0666 fax: (514) 255-0669

cell.: (514) 894-2000

WILLIAM CONTE wconte@sutton.com



# Le locataire a-t-il le droit de payer jusqu'au 23e jour du mois?

Ne vous en faites pas, c'est faux, quoique les autres recours puissent avoir une incidence moins directe que la résiliation du bail, ou demandent des preuves supplémentaires.

Le locataire a, sauf inscription contraire dans le bail, l'obligation de payer le premier jour de chaque mois. Le deuxième jour, il est donc en défaut. La loi prévoit ceci :

«Art. 1971 C.c.Q. Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou encore, s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement.»

Le loyer payé fréquemment en retard peut donc également donner droit à la résiliation du bail, à la condition que le propriétaire prouve qu'il en subit un préjudice sérieux. Et c'est là la principale différence avec le recours en résiliation pour cause de non paiement de plus de

> trois semaines, là où le seul non paiement de cette durée est suffisant pour prononcer la résiliation.

Le préjudice sérieux n'est pas défini dans la loi, mais il est traité dans les décisions :

«En employant le terme sérieux, le législateur a imposé une preuve exigeante au locateur. La perception tardive d'un loyer crée en soi un préjudice. Pour justifier que ce préjudice soit plus grand que les simples inconvénients occasionnés par tout retard. Cette preuve ne peut donc uniquement se fonder sur une simple allé-

gation. Le préjudice peut être prouvé par une preuve documentaire, le cas échéant, et il doit être fondé sur des faits objectifs et précis. Dans les circonstances, le tribunal conclut que

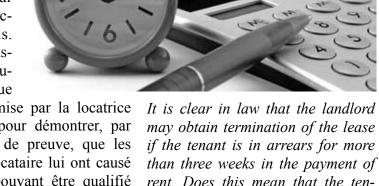
la preuve soumise par la locatrice est suffisante pour démontrer, par prépondérance de preuve, que les retards de la locataire lui ont causé un préjudice pouvant être qualifié de sérieux.» (1)

À titre d'exemples, les difficultés lors du paiement d'un prêt hypothécaire, les nombreuses démarches pour contacter le locataire verbalement ou avec des mises en demeure de loyer impayé, les nombreux retours de chèques sans fonds, ainsi que des procédures judiciaires antérieures en non-paiement peuvent être pris en considération. Ainsi, le préjudice n'est pas obligatoirement un préjudice exclusivement financier, le locateur n'a pas à aller jusqu'à démontrer qu'un créancier hypothécaire a entamé des procédures contre lui, mais peut constituer en la lourdeur de la gestion occasionnée par l'ensemble des démarches (2).

Selon la loi, à l'article 1973 du Code civil du Québec, le tribunal aura la discrétion d'accorder la résiliation du bail tout de suite, ou d'ordonner au locataire de remplir ses obligations, soit payer le loyer le premier jour du mois. Dans plusieurs cas, les jugements de la Régie permettent de constater qu'elle laissera une chance au locataire en lui ordonnant plutôt de payer son loyer le 1er jour de chaque mois.

la résiliation d'un En cas de non respect de cette termination of the lease, provided bail, il faut donc ordonnance, la loi prévoit que le that the owner proves that he suflocateur pourra par la suite retourner à la Régie du logement pour demander la résiliation du bail car le locataire fait défaut de se conformer à la décision du tribunal.

> <sup>1.</sup> 31-121003-025 G (2012 OCRDL 41384) <sup>2</sup> 500-80-004705-050 (2006 QCCQ 4923)



rent. Does this mean that the tenant can then pay until the 23rd of the month without any legal consequences?

Often, property owners tell us that their tenant pays almost always late, but he rarely or never has a delay of more than 3 weeks. Often, it becomes then automatic to think that the tenant has until the 23rd of the month to pay without the owner being able to do anything.

Do not worry, this is not true, although other remedies may have a less direct impact than the termination of the lease or require additional evidence.

The tenant has, unless otherwise stated in the lease, the obligation to pay on the first day of each month. The second day, he is therefore in default. The law states the following:

"Section 1971 of the C.c.Q. The lessor may obtain the resiliation of the lease if the lessee is over three weeks late in paying the rent or, if he suffers serious prejudice as a result, where the lessee is frequently late in paying it."

The rent frequently paid with delay can therefore also give rise to the fers serious injury because of it. And this is the main difference with the request for termination for nonpayment of more than three weeks, there where the only non-payment of this period is sufficient to declare the termination.

Serious injury is not defined in the

*law, but it is treated in the decisions:* 

"By using the term 'seriously', the legislator imposed a demanding evi-

by a preponderance of evidence, that the tenant's delays have caused harm to her and can be described as serious." (1)

# Does the tenant have the right to pay until the 23rd day of the month?

tion of rent in itself creates hardship. To justify the termination of a lease, it is therefore necessary that this harm is greater than the simple inconvenience caused by any delay. This evidence therefore cannot only be based on a mere allegation. The damage can be proved by documentary evidence, if any, and must be based on objective and accurate facts. In the circumstances, the Court finds that the evidence submitted by the landlady is sufficient to show,

dence on the landlord. Late collec- For example, difficulties in the payment of a mortgage, many attempts to contact the tenant orally or by formal notices of unpaid rent, the number of returned checks without funds, as well as previous Court proceedings for non-payment can be considered. Thus, the injury is not necessarily a purely financial damage. The landlord does not have to prove as much as that a mortgagee has initiated proceedings against him, but it can be cumbersome in the management caused by all steps

involved (2).

According to the law, in Section 1973 of the Quebec Civil Code, the Court has discretion to grant the termination of the lease immediately, or order the tenant to meet his obligations and pay the rent on the first day of the month. In many cases, the judgments of the Régie allow to see that it leaves the tenant a chance by ordering him instead to pay his rent on the 1st day of each month.

In case of non-compliance with this order, the law provides that the landlord may then return to the Régie du logement to request termination of the lease because the lessee fails to comply with the Court's decision.

<sup>1.</sup> 31-121003-025 G (2012 QCRDL 41384) <sup>2</sup> 500-80-004705-050 (2006 QCCQ 4923)

THE COURT OF **QUEBEC CON-**FIRMS THAT THE TENANT RENTED **ROOMS ILLEGALLY** 

Me Robert Soucy

The Court of Quebec dismissed the permission to appeal and upheld the decision rendered by the Régie du logement which terminated the lease and ordered the eviction of the tenant from her dwelling.

The facts

The landlord had granted a lease to the tenant with a statement that the dwelling was rented for residential purposes only. The building in question is a duplex in which the landlord occupies the first floor since 1 July 2012.

The owner blames the tenant for renting space in the basement to a third party in violation of municipal regulations and of his own insurance policy. He explains that the previous owner had created a small apartment in the basement for his children. It includes a kitchenette, a living room and two bedrooms. This space in the basement can not be rented because it has no emergency exits in sufficient numbers, nor do the materials used and its configuration comply with municipal regulations. His owner insurance does not cover the increased rental space risk. He advised the tenant at the time of the signing of the lease that the basement could not be rented but only used by the tenant herself.

Since the owner took possession of the unit on the upper floor he noticed the comings and goings of several people who are clearly not members of the family of the tenant because of their ethnic diversity.

Some research helped him to discover an ad placed by the tenant on social media which offers to students, interns, tourists, workers - in the short and medium term - 2 floors, i.e. the 1st floor + the



# Me Soucy

loue à court ou moyen terme ses

chambres et l'espace du sous-sol à

des étudiants, stagiaires ou travail-

leurs de passage qu'elle recrute

au moyen d'une petite annonce.

L'espace ainsi offert en location

représente plus du tiers de la super-

La locataire selon la Régie ne cher-

ficie du logement.

par une auberge.

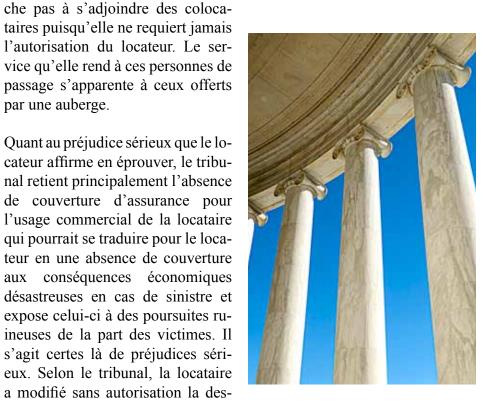
# ILLÉGALEMENT DES CHAMBRES (suite de la page couverture)

ente entraînant des conséquences préjudiciables. (2)

La Cour décide que les questions soulevées par la permission d'en appeler sont des questions de faits et qu'il n'appartient pas au Tribunal d'appel de se livrer à sa propre analyse des faits. La Cour a rejeté la requête pour autorisation d'en appeler.

1) Lepine c. Lafleur, R.L. 31. 130301 – 019 31 20130301 G;

<sup>2)</sup> Lafleur c. Lépine – C.O no 500-80-



Suite de la page 9

basement. All furnished, everything provided, bedding, etc...

DECISION OF THE RÉGIE DU LOGEMENT The evidence shows, according to the Régie, that the tenant fails to fulfill her obligations by unilaterally altering the use of her dwelling. She rents, in the short or medium term, her rooms and the space in the basement to students, trainees or migrant workers which she recruits by means of a classified ad. The space thus made available for rent represents more than one third of the area of the dwelling.

since she never requires the permission of the landlord. The service rendered to these transients is similar to those offered by an

LA COUR DU QUÉBEC CONFIRME QUE LA LOCATAIRE LOUAIT

Concerning the serious prejudice that the landlord alleges to experience, the Court retains mainly the lack of insurance coverage for the commercial use made by the tenant which could lead the landlord to a lack of coverage of the dire economic consequences in case of disaster and exposes him to ruinous lawsuits from victims. These are certainly serious prejudices. According to the Court, the tenant has altered, without authorization, the destination of her dwelling and this situation causes serious damage to the landlord. The Régie terminates the lease and orders the expulsion of the tenant from her dwelling.<sup>(1)</sup>

THE COURT OF QUEBEC According to Judge Yves Hamel, it is not for the Court of Quebec, at the stage of the hearing of the request for permission to appeal, to enter into the merits of the issues raised, nor to rule on the fundamentals. Rather, it is for the Court to determine if one of the criteria is met for granting permission to appeal, i.e. whether the matter which the tenant wants to submit to this Court is controversial, serious, new, of general interest, or whether the decision of the Régie suffers from an apparent weakness causing detrimental consequences. (2)

The Court decided that the issues raised by the permission to appeal are matters of fact and that it is not for the Court of Appeal to make its own analysis of the facts. The Court dismissed the request for permission to appeal.

1) Lépine vs Lafleur, R.L. 31. 130301 -019 31 2013 0301 G <sup>2)</sup> Lafleur vs Lépine - C.Q No. 500-80-026501-131



# Gestion immobilière

Copropriété

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

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



requête pour permission d'en appeler, d'entrer dans le mérite des questions soulevées, ni de se prononcer sur le fond. Il appartient plutôt à cette Cour de déterminer si un des critères est rencontré pour accorder la permission d'en appeler, soit que la question que la locataire veut soumettre à cette Cour est controversée, sérieuse, nouvelle, d'intérêt général ou que la décision de la Ré-

gie souffre d'une faiblesse appar-

tination et que cette situation cause

un préjudice sérieux au locateur.

La Régie résilie le bail et ordonne

l'expulsion de la locataire du loge-

Selon le juge Yves Hamel, il

n'appartient pas à la Cour du Qué-

bec, au stade de l'audition de la

ment. (1)

La Cour du Québec

According to the Régie the tenant does not seek to add roommates

Publireportage

# **Desjardins Assurances**

# Protection des lieux contre le vol par effraction

Il est normal qu'une entreprise s'inquiète du risque possible d'entrer par effraction dans ses locaux. Évidemment, l'intensité de cette préoccupation variera selon le type d'établissement et les raisons pouvant motiver les malfaiteurs à choisir une entreprise en question. Bien que le cambriolage constitue le motif principal d'une intrusion, d'autres intentions telles l'espionnage économique ou le vol de bases de données informatiques peuvent être spécialement préjudiciables pour l'entreprise.

Voici donc quelques recommandations importantes afin d'atténuer de tels risques. Dans un premier temps, les mesures préventives portant sur les composants structurels du bâtiment et son périmètre extérieur seront traitées. Par la suite, les approches plus dissuasives comme le gardiennage, les systèmes de surveillance vidéo et les systèmes de détection et d'alarme seront examinées.

# LES PORTES ET LEURS SERRU-RES

Les portes d'accès et les cadres de porte doivent être bien solides et, idéalement, en acier ou en aluminium. Chaque porte devrait être munie d'une plaque d'acier qui recouvre la gâche afin de prévenir toute entrée non autorisée. Ces portes doivent avoir également de bonnes serrures, préférablement à baril à double cylindres, munies d'un pêne dormant. Pour encore plus de sécurité, l'installation de serrures à clés contrôlées est préconisée, car ces clés ne peuvent être copiées sans une autorisation écrite du détenteur du permis de reproduction. Bien qu'elles soient plus coûteuses, elles représentent un investissement rentable.

De plus, il est important de limiter le nombre de clés en circulation et de noter, dans un registre, le nom de chaque individu qui en possède une tout en spécifiant la porte concernée. Lorsqu'une clé est perdue ou qu'un employé quitte l'entreprise sans la rendre, il est alors prudent de changer la serrure.

Enfin, hors des heures d'ouverture, il y a lieu d'installer un cadenas solide au verrou intérieur de toute porte de garage, de façon à gêner l'ouverture de la porte. Ainsi, la sortie de marchandise par un cambrio-

leur sera beaucoup plus complexe et cette astuce parviendra peut-être à le décourager. Évidemment, chaque porte doit être équipée d'un dispositif de surveillance approuvé en présence d'un système de détection et d'alarme contre les intrusions.

# LES FENÊTRES, VITRINES ET VITRAGES

Les fenêtres et les vitrines doivent être solides et en bon état. Idéalement, leurs cadres seront en acier ou en aluminium. Les fenêtres qui s'ouvrent doivent être munies de dispositifs de fermeture sécuritaires et efficaces. Évidemment, toute fenêtre ou tout vitrage accessible doit être sous surveillance lorsque les lieux sont protégés par un système de détection et d'alarme contre les intrusions. De plus, il peut être parfois nécessaire de mieux protéger une ouverture de fenêtre pour empêcher qu'un malfaiteur puisse y pénétrer. Cela s'effectue normalement en utilisant l'une des options suivantes:

- 1. Munir les fenêtres de tiges d'acier d'au moins 12 mm de diamètre, espacées d'au plus 125mm. Ces tiges doivent être solidement ancrées dans le mur (ou la porte) plutôt que fixées au cadre.
- 2. Installer un grillage extérieur solide aux vitres de façon à ce que la quincaillerie ne puisse être enlevée ou dévissée facilement.

3. Placer une pellicule de sécurité approuvée afin de rendre le vitrage plus résistant aux impacts.

Cette pellicule aide prévenir l'éclatement du verre en maintenant en place lorsque brisé, ce qui surprendra certes tout malfaiteur.

Plus spécifiquement, cette pellicule



doit être homologuée par les Laboratoires des assureurs du

Canada (ULC) selon la norme ULC-S332.

Notons que les deux premières approches doivent avoir le consentement du service d'incendie municipal, car elles peuvent gêner l'évacuation des lieux en cas d'incendie.

# LA TOITURE

Les possibilités d'accès par le toit ne sont pas toujours considérées lorsqu'une entreprise évalue les risques d'intrusion et les mesures préventives pour les atténuer. À cet égard, toute trappe ou porte qui donne sur le toit doit être solide, bien verrouillée et reliée au système d'alarme, s'il y en a un. Il y a aussi lieu de porter une attention spéciale aux puits de lumière et aux trappes d'aération, car ils peuvent être utilisés comme points d'entrée par les malfaiteurs. Au besoin, couper les sections d'arbres situés à proximité

du bâtiment afin qu'elles ne puissent servir pour grimper à la toiture.

# L'ÉCLAIRAGE INTÉRIEUR

Particulièrement dans le cas de commerces, il est conseillé de bien éclairer l'intérieur des lieux, et ce, même en dehors des heures d'ouverture. Ainsi, un bon éclairage pourrait décourager un malfaiteur potentiel et permettrait également aux agents de police ou aux témoins de mieux apercevoir la présence d'intrus dans le commerce.

# L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

Les intrusions surviennent habituellement la nuit, alors que le malfaiteur profite de la noirceur et de la tranquillité pour accomplir son délit. Un éclairage efficace et complet du périmètre extérieur du bâtiment représente donc une approche préventive sûre et peu coûteuse, car il augmente sensiblement les probabilités de repérage d'un individu louche. Par ailleurs, il est important de bien dégager les murs extérieurs, la cour ou la ruelle de tout ce qui pourrait aider un voleur à se cacher.

Il faut également éviter de laisser traîner des objets qui pourraient faciliter l'accès aux fenêtres ou au toit (p. ex. : palettes empilées, échelles, échafaudages, voitures, camions, conteneurs ou équipements variés). Finalement, il est suggéré de bien

Suite à la page 16

# GÉNÉREZ DES REVENUS GRÂCE AU RÉAMÉNAGEMENT DURABLE DE VOS SALLES DE BAINS!



Nos équipes locales d'installation sont soutenues par notre organisation à l'échelle nationale.

Prix spécial disponible pour les membre APQ



- Nous pouvons installer une baignoire en acrylique FAITE SUR MESURE par-dessus la baignoire existante, une nouvelle douche personnalisée en acrylique ou encore un nouveau mur... Nos solutions sont entièrement fondées sur vos besoins!
- Nous ne dissimulons JAMAIS les problèmes. Nous réparons TOUJOURS la zone touchée avant de mettre en place les nouvelles installations.
- Nous travaillons RAPIDEMENT. Vos salles de bains redeviennent fonctionnelles en une journée.
- Nous offrons la meilleure garantie sur place de l'industrie.





Contactez-nous 1-877-395-2284 | bainmagiquecommercial.com

# **CATÉGORIES**

- 1. Acrylique
- 2. Agence de location
- 3. Analyse de sol
- 4. Annonces de location
- 5. Appareils ménagers
- 6. Armoires de cuisine
- 7. **Asphalte**
- 8. **Assurances**
- 9. **Avocats**
- 10. Baignoires
- 11. Balcon
- 12. Béton
- 13. Chauffe-eau
- 14. Chauffage Climatisation Gaz
- Construction Rénovation 15.
- 16. Courtiers immobiliers
- 17. Couvreurs
- 18. Décontamination
- Détective privé 19.
- 20. Drainage
- 21. Électricité
- 22. Évaluateurs
- Exterminateur 23.
- 24. Fenêtres
- Génératrice (entretien) 25.
- 26. Gestion d'appels
- Gestion Immobilière 27.
- 28. Huissiers de justice
- 29. Impôts fiscalité
- 30. **Impression**
- 31. Insonorisation
- 32. Inspection
- 33. Inspecteurs Bâtiments
- 34. Lavage
- 35. Maçonnerie
- 36. Nettoyage et entretien
- 37. Peinture
- 38. Pelouse
- 39. Plancher
- 40. Plomberie
- 41. Portes et fenêtres
- 42. **Produits nettoyants**
- 43. Réparation
- 44. Téléphones mobiles
- 45. Traitement des eaux
- Travaux en hauteur 46.
- Ventilation 47.

# **ACRYLIQUE**

Acrylique M.L. inc Président Michel Lagacé Tel.: (514) 716 - 3769 Fax: (450) 326 - 3102 www.dispro.com

#### lagace-m@videotron.ca - Revêtement extérieur en enduit acrylique

- Résidentiel et commercial
- Solage, mur intérieur et extérieur
- Garantie 10 ans
- Licence R.B.O. 8359-6338-22

# **AGENCE DE LOCATION**

Agence de location Claudya Généreux Courtier Immobilier, RE/MAX Alliance Tél.: (514) 699-9095

claudya.genereux@gmail.com www.claudyagenereux.com

- -Service de location d'appartements/propriétés
- -Région de Montréal
- -Banque de locataires
- -Publicité et affichages régulier dans divers médias
- -Disponible 7 jours sur 7
- -Prise en charge complète, de l'affichage, enquête de crédit, jusqu'à la signature du bail -Service personnalisé incomparable
- La satisfaction de nos clients est notre priorité Claudya Généreux, un engagement entier pour votre tranquilité d'esprit!

# Josué (Joshua) Ponce Tél.: (514) 622-3314

- locationponce@hotmail.com - Évaluation du prix de location
- Prise de photos du logement de l'immeuble et du secteur
- Publicité sur internet ou journal
- Enquêtes sur les locataires éventuels
- Rédaction du bail/ Aide

PLUS 5% de rabais applicable sur une deuxième location, PLUS 10% de rabais pour le troisième logement et plus, pour le même logement ou un autre, dans l'année du premier contrat de location. (Cette offre peut prendre fin ou être modifiée sans préavis)

# WILLIAM CONTE POUR WILLIAM CONTE INC.

Courtier Immobilier, Groupe Sutton Synergie de l'Est Inc. Tel: (514) 894-2000

- wconte@sutton.com -Service professionnel de location de logement
- -Residentiel et commercial -l'Ile de Montreal, Laval et Rive Nord
- On s'occupe de a a z, placer les annonces, prise de rendez vous, faire les visites,

enquête complète sur l'application et rédaction du bail + annexes nécessaires

affiches des annonces sur plus de 20 sites internet plus sur notre site www.louemontreal.ca -Service de réponses 24heures 7 jours sur 7

# **ANALYSE DE SOL**

**Physis Environnement Inc.** François Munger, chimiste chargé de projets Tél.: (514) 516-2255

info@physisenvironnement.com www.physisenvironnement.com

- Spécialiste en Environnement
- Évaluation environnementale de site Phases 1 et 2
- Décontamination de terrains
- Test de sols
- Enlèvement de réservoirs de mazout
- Rapport environnemental

# **ANNONCES DE LOCATION**

# Recherchedelogement.com www.recherchedelogement.com

est un 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.
- Pour les abonnés: vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

# **APPAREILS MÉNAGERS**

#### Debsel Inc.

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

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

# **ARMOIRES DE CUISINE**

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

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

# **ASPHALTE**

# Les Entreprises Giuseppe Dimaria & Fils Inc

Depuis 1956 Tél. :(514) 276-1892 Cell. :(514) 497-5970 Télec. (514) 276-3264

gfsdimaria@giuseppedimariaetfils.com 6575 Durocher, Montréal, QC, H2V 3Z4 ASPHALTE, BETON, PUISARD NEUF ET REPARATION

- -Stationnement extérieur et entrée privée
- -Stationnement intérieur
- -Pavage d'asphalte urgence hiver
- -Batiments multi-étagés et Condos
- « Service personnalisé et travail soigné » LICENCE RBQ:2235-5358-78

#### 8 **ASSURANCES**

**AssurExperts Pierre Auchu inc** 750, 16ème Avenue, bureau 2, Montréal (QC) H1B 3M7 T.: (514) 509-7002 F.: (514) 509-7009 Cell.: (514) 996-1591

- paa001@videotron.ca - Cabinet en assurance de dommages
- Spécialiste en assurance commerciale pour: Immeubles à logements (7 unités et plus), Immeubles en copropriété, Immeubles à occupation commerciale et industrielle
- Manufacturiers et grossistes
- Soumissions gratuites et compétitives

# 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

#### 9 **AVOCATS**

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

Spécialisés dans les domaines de droit sui-

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

# **10**

# **BAIGNOIRES**

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

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches
- Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés
- Prix compétitifs

Escomptes aux membres de l'APQ

# **11** 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

# **Structures Métalliques Breton Inc** Sébastien Breton, Président Tél.: (514) 508-3989

Cell.: (514) 299-1470 structures metalliques breton@hotmail.com

- www.facebook/structuresmetalliquesbreton
- Soudure - Métaux ouvrés
- Structure
- Escaliers
- Balcon Licence RBQ: 5606-6525-01

# **12**

**BÉTON** 

# **Alliance - Fissure de Béton Inc** Tél.: (514) 843-7466 www.fissuredebetonalliance.com

- RBQ 8361-2424-01
- Réparation de fissures (Injection) - Drain français
- Imperméabilisation
- Pose de margelle

- Mini-excavation 10% de rabais aux membres APO

> Béton E.P. Tél.: (450) 776-1428 Sans frais: 1-877-776-1428 Courriel: info@betonep.com

www.betonep.com Partout au Québec Depuis 1996 Balcon, Trottoir, Escalier, Patio, Cour, Piscine béton Enduit acrylique R.B.Q. 8342-2873-52

# Fissures-Rénove-inc (514) 820-0877 RBO-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

Janvier 2014 Volume 30, No 1

# Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause!

# **CHAUFFE-EAU**

# HydroSolution Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes

Tél.: (514) 326-0606 poste 4230 Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230 Cell.: (514) 705-2142 fondrejchak@hydrosolution.com

# www.infohs.com

- -Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec
- Vente / Location / Réparation
- Service 24/7
- -Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

# Leaupro Tél.: 514-707-7474 (24h)

#### vente@leaupro.ca www.leaupro.ca

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

# 14 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

# **MST Climatisation**

525 Boul Ford, Suite 100, Chateauguay (Québec) J6J 4Z2

Téléphone: (514) 250-1678 Email: info@mst-clim.com

- Compagnie en Climatisation, chauffage, ventilation
- Conversion de système, nettoyage de conduit
- Couvre toute la région métropolitaine Membre: RBQ, Cetaf, APCHQ

# CONSTRUCTION RÉNOVATION

Calfeutrage Général Rod Inc. Rodrigue Robidoux - Président Tél.: (450-) 478-1634 Autre: (514) 591-9491 info@calfeutragerod.com

- Calfeutrage et Rénovation
- Portes, Châssis
- Béton Préfabriqué

# **Construction GS BOLDUC Inc.**

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

- Rénovation générale, résidentielle, commerciale
- Nettoyage après le sinistre (feu, eau)
- Plafonds suspendu insonorisant, salle de bain, plancher, balcon, rampe, gypse, joint
- Service de démolition intérieur, extérieur.

# Construction et Rénovation Marmel Inc Mario Villeneuve, Propriétaire

Tél.: (514) 432-7845 Autre: (514) 377-4780 marmelreno@hotmail.com

- Menuiserie
- -Rénovation
- · Portes et fenêtres
- Peinture

- Céramique, Planchers de toute genre

RBO: 5603-5157-01 NEQ: 1164645138

# **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

# **Dupré Construction inc** Maxime Dupré Tél: (514) 266-4692

#### dupre\_construction@hotmail.com

- Résidentiel / Commercial / Industriel
- Rénovation générale
- Charpente / Toiture / Maçonnerie
- Condo / Maison neuve

10% de rabais pour les membres RBQ 5629-6767-01

# Gestion D & R Poirier Inc **Daniel Poirier**

Tél.: (450) 763-2158 Cell.: (514) 269-9115 drpoirier@videotron.ca

- Résidentiel, Commercial
- Système intérieur
- Démolition
- Adaptation
- Décontamination amiante RBQ 8273-8444-27

# Les Rénovations Ray Angers Inc. À votre service depuis 1981

# Tél: 514-351-9760 ray.angers.info@videotron.ca

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

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

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

# **COURTIER IMMOBILIERS**

# **Immeubles Stuart** Agence immobilière

Bentley Taylor Sylvia Alai 514 808-8419 514 867-2368

bentleytaylor@live.ca sylviaalai@videotron.ca

- Français, Anglais, Italien, Allemand, Iranien
- Résidentiel, commercial
- Plex

# Multi Immo Gisèle Auger Gisèle Auger - Courtier immobilier agréé

Tél.: (514) 703-4159 Autre: (514) 813-5707 info@multiimmo.ca www.multiimmo.ca

- Vente Achat
- Champs d'expertise : Immeubles à revenus
- Professionnalisme
- Service clé en main

#### 17 **COUVREURS**

Couvertures Lachenaie inc. Marc Quenneville, représentant Tél.: (450) 966-6166

### Sans frais: 1-800-341-1443 info@couvertureslachenaie.com

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

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

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

# René Perron Ltée 9150 Pascal Gagnon, St-Léonard, H1P 2X4

Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102 info@perroncouvreurs.com

# www.perroncouvreurs.com

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

# **COUVREUR C.S.G. INC.**

**Stephane Gauthier** 750, rue Sicard Mascouche (Québec) J7K 3G5 Tel:(514) 239-2667 Fax: (450) 417-1115 couvreurcsg@videotron.ca

www.couvreurcsg.com - R.B.Q. 8280 1986-13

# **Toiture Nouvelle Génération** Tél: (514) 653-2721

Gatineau - Ottawa 819-779-7844 toiturengeneration@yahoo.ca

- Spécialiste en toit blanc TPO
- Bardeaux de fibre de verre pour les secteurs résidentiel, commercial et industriel. Rabais de 7 % pour les membres RBQ:8328-2517-06

# **Toitures PME Inc**

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

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

### **UVQ** Inc. Entrepreneur général / couvreur 2015, Belanger est, suite 5, Montréal Qc H2G 1B9 Tel: (514) 916-9150

Uvqcom@yahoo.com

# Uvq.com

- Membranes Elastomère - Membranes auto-collantes
- Bardeaux - Residentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience RBQ: 5658-0004-01

# **DÉCONTAMINATION**

# S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente Tél.: (514) 773-9687 Autre: (514) 232-7391 Courriel: stm1@videotron.ca

- www.strottiermaintenance.ca - Gestion de Projet
- Décontamination
- Test de sol
- Enlèvement de réservoir
- Pompage

#### 19 **DÉTECTIVE PRIVÉ**

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

- Dépistage et solvabilité
- Filature (CSST ou autres)
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location
- Investigation informatique
- Caméras et système contrôle d'accès 10% rabais aux membres APQ

# **20**

# **DRAINAGE**

**Drainage Québécois** Robert Béland Tel: (514) 644-1616 Urgence: (514) 981-2824

- drainagequebecois@videotron.ca
- Industriel
- Commercial - Résidentiel
- Municipal

21

# ÉLECTRICITÉ **Akom Electrique**

Tél.: (514) 327-5837

- Cell.: (514) 571-5838 - Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel - Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite - Membre de la Corporation des maîtres élec-
- RBQ: 8303-4827-41 - Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

# Les Installations électriques J.P. Inc Tél.: (514) 591-5400

- Membre de la Corporation des Maitres Électriciens du Ouébec
- Installation, entretien, rénovation - Spécialiste en conversion de chauffage (gaz/
- mazout pour électrique) - Panneaux pour fusibles à disjoncteurs - Entrées électriques, Intercom,... Licence RBO 5617-9906

# **RJR Électrique Inc** Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49

Estimation gratuite

- Service professionnel résidentiel et commer-
- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
- Entrée électrique
- Projets clés en main / Rénovation

N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!

# ÉVALUATEURS

Évaluation Immobilière Michel Brassard Évaluateur Agréé Tél.: (450) 966-6284 (450) 966-9148

# michelbrassard2000@hotmail.com

- Secteur Rive Nord, Laurentides, Lanaudière
- Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

# **Bourassa Jodoin Inc**

Groupe d'évaluateurs immobiliers Élaine St-Denis É.A. A.C.C.I. C.P.T.A. Tél.: (514) 522-1515

# Courriel: info@bourassajodoin.com www.bourassajodoin.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Valeur marchande
- Valeur fiscale
- Valeur assurable
- Contestation municipale
- Valeur locative
- Terrain vacant

#### 23 **EXTERMINATEUR**

**ABC Gestion Parasitaire** 3701 Jean-Talon Ouest, Montréal Tél.: (514) 737-4615

Fax: (514) 737-7475 abc.alex@bellnet.ca

www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

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

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

# **Total Extermination Pascal Rock**

Tél.: (514) 250-9644 entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

#### 24 **FENÊTRES**

### Basco Désembuage Michelle Del Borrello Tél.: (514) 806-2423

- Services de réparation et restauration de portes et fenêtres
- Nos experts qualifiés se feront un plaisir de faire une évaluation gratuite de votre problème afin de vous offrir la meilleure des solutions possibles.

#### 25 **GÉNÉRATRICE**

# **Lagden Équipements & Services** Ltée

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

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





#### **26 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

#### 27 **GESTION IMMOBILIÈRE**

# Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA) Robert Beaulieu Tél.: (514) 384-0624 info@gia.ca Web: gia.ca

- Services: vérification; gestion & conseils
- Tranquillité et rendement assurés
- Court / long terme, Montréal et environs
- Une gestion de haut niveau (1992)
- 1st class service since 1992!

# **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 Gecam Inc** Tél.: (514) 736-1279 Courriel: info@gecam.ca www.gecam.ca

- Gestion résidentielle; 45 unités et plus, Co-op, Commercial.
- Plus de 50 ans d'expérience en gestion résidentielle.
- location, Service perception, comptabilité, entretien, rénovation, construction, financement.
- Services personnalisés. Rapports mensuel (Hopem.)
- Services comptables disponibles.
- Financement de court terme, « bridge loans »

#### **28 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 Ouébec
- 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
- 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!

# **IMPÔT FISCALITÉ**

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

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

# Noël Hémond

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

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de 1'APQ

#### 30 **IMPRESSION**

**PG** Impression Patrick Gléveau Tél.:(514) - 647 -2128

Courriel: gleveaup@videotron.ca

Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encres pour imprimantes

# 31

# **INSONORISATION**

Giclopro Inc Scott Nagy, Propriétaire Tél: 1-888-720-1438 Autre: (514) 991-9502 Courriel: scott@giclopro.com www.giclopro.com

- Isolation
- -Laine soufflée
- Polyuréthane
- Résidentiel / Commercial
- 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**

BEI inc.

Daniel Fortier, Vice-Président Tél.: (450) 907-7111 Autre: (514) 895-9704 dfortier@bei-inspection.com www.bei-inspection.com

- Première entreprise indépendante au Québec à offrir ses services en inspections d'espaces locatifs de toutes sortes
- Visite au premier jour, retour en fin de bail & des rapports comparatifs
- Pour une location sans souci, un constat d'état des lieux à l'appui

# **INSPECTEURS BÂTIMENT**

# **ABMulti-Inspections Inc.**

Téléphone: 1-855-905-2020 450-905-2020

Abmulti-inspections@videotron.ca www.multi-inspections.com

- Pré-achat / Pré-vente
- Diagnostic de vice
- Inspection préventive - Thermographie
- Gérance de projet / Travaux - Médiation / Consultation

# **CIEBQ**

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

René Vincent, Ing, Directeur technique Tél.: (450) 444-5254 Sans frais: 1-888-844-5254

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

# **Inspection DH**

Daniel Hunault, Inspecteur certifié Tél.: (514) 944-2609 Courriel: inspectiondh@gmail.com

- www.inspection-dh.reseau411.ca - Service d'inspection résidentielle, pré-achat, prévente
- Condo, maison unifamiliale, multiplex, cha-

- Rapport complet informatisé livré en 24h Membre ANIEB Détenteur d'un certificat national (NHICC)

> Tranquillité Préachat inc. Vincent Jodoin Tél.: (514) 515-1829 tranquillite preach at @gmail.com

http://aibq.qc.ca Service d'inspection en bâtiment Inspecteur membre AIBQ n. 20532

# Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause!

**LAVAGE** 

#### Connexxion

Jessica Pelletier, présidente Tél.: (514) 233-3217 Autre: (514) 466-0469 jessica@connexxion1.com www.lavage-haute-pression.ca

- Hydrogommage : nettoyage te décapage de surfaces multiples à basse pression, sans produits chimiques
- Lavage à pression à eau chaude de bâtiments, ravalement
- Nettoyage de graffitis, application d'hydrofuge, de scellants anti-graffitis

35

# **MAÇONNERIE**

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

- Réparation de maçonnerie
- Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
- · Calfeutrage-scellant à maçonnerie RBQ 8256-7942-36

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

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

S.T. Maçonnerie inc. Tel.: (450) 652-3466 www.stmaconnerie.com

- Réparation ou reconstruction de mur et balcon de béton en hauteur
- Reconstruction de ventre de bœuf
- Remplacement d'allège
- Tirage de joints
- Estimation gratuite et travaux garantis Montréal & Rive-Sud

Le Prix s'oublie, la Qualité demeure RBQ: 2532-2660-11 ACQ APCHQ

# **36** NETTOYAGE (ENTRETIEN)

Le Chiffon Doré **Ernesto Williamson** Tél.: (514) 325-0825 Autre tél.: (514) 296-9087

Courriel: info@chiffondore.com

- www.chiffondore.com
- Spécialisé dans l'entretien ménager résidentiel - L'entretien clef en main d'immeubles et copropriétés
- Déneigement, coupe de gazon, lavage des vitres et tapis

# Entretien de Bureau Montréal Inc (MOM)

Montreal Office Maintenance Inc (MOM)

**Guy Wainer** Tél.: (514) 439-3666 ex105 guy@ilovemom.ca www.ilovemom.ca

- Service de nettoyage et d'entretien
- Nettoyage de conduits d'air
- Nettoyage de sites de construction Entretien de planchers
- Nettoyage de tapis

**PRO-SEC** Patrick Sevigny, Directeur Tél.: (514) 725-7747

Courriel: pro-sec@pro-sec.ca www.pro-sec.ca

- Nettoyage
- Tapis
- Carpettes - Meubles

# **SLB Entretien Ménager Inc** Tél.: (514) 953-0289

# angegardien 19@hotmail.com

- Entretien commercial, condo et bureau
- Conciergerie volante
- Cirage et décapage
- Gestion d'immeubles

# **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)

## **Peinture Prestige Plus** Pascal Grimard, président (514) 836-0686 pascal.grimard@videotron.ca

20 ans d'expérience, spécialiste en:

- Réparations de joints
- Peinture et teinture intérieure/extérieure
- Pose papier-peint, antirouille fer forgé revêtement époxy pour planchers
- Assurance responsabilité et RBQ: 8311-9586-12

Rabais spéciaux pour membres APQ

38

# **PELOUSE**

**Eco Pelouse / Gestion parasitaire** Guillaume Boutin, Vice-président 514-761-5541

> Fax: (514) 600-0767 admin@eco-pelouse.ca www.eco-pelouse.ca

- Fertilisation pelouse
- Traitement des vers blancs
- Extermination extérieure
- Extermination intérieure
- Traitement aération

# **PLANCHER**

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

- Vinyle
- Flottant
- Latte brute
- Pré-vernis
- Parqueterie

# Connexxion

Jessica Pelletier, présidente Tél.: (514) 233-3217 Autre: (514) 466-0469 jessica@connexxion1.com www.connexxionbeton.ca

- vêtement de plancher Epoxy, s'installe sur du béton ou du plywood, haqute résistance, antibactérien : planchers de cuisine, espaces communs, garage, marches et balcon
- Peinture intérieure et extérieure

# **Plancher Newlook**

Daniel Houle, P.D.G. Tél.: (514) 968-7824 Courriel: info@planchernewlook www.planchernewlook.com

- -Sablage sans poussière
- Vernis écologique sans odeur

- Très durable

- Plus besoin de quitter le logement
- Sablage de plancher traditionnel

40

# **PLOMBERIE**

Bain Dépôt Guy Nadeau Tél.: (450) 433-4449 (514) 949-2566 guy.nadeau@baindepot.com

- www.baindepot.com - Boutique spécialisée dans la plomberie, à prix d'entrepôt
- Salles de bain, Cuisines, Modules de rangement, Mosaïques et tuiles
- Rabais exclusifs aux membres APQ 10%

**Groupe A Bouclin & Fils** Tél.: (514) 642-1517 Autre: (514) 927-7780

- -Plomberie
- -Rénovation
- -Construction
- Commercial, Industriel, Résidentiel RBQ 8338-2929-05

**Plomberie Fury Inc** Steve lenghan, Président Tél.: (514) 728-9257 Télec.: (514) 728-9258 info@plomberiefury.ca www.plomberiefury.ca

- Plomberie
- Chauffage
- Gaz naturel

- Service 24H Partenaire Gaz Métro Inc

41 PORTES ET FENÊTRES

**Astra Fenestration Inc.** Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615 info@astrafenestration.com www.astrafenestration.com

1100 Pacifique Lachine - 4498 Autoroute Laval **Ouest** 

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

5% d'escompte pour les membre de l'APQ

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

- www.dvaluminium.com - Résidentiel et commercial
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC
- Directement du fabricant

Vitrerie DVD Érick Desjardins 514-999-8555

- Vitrines thermos, miroirs sur mesure
- Douches de verre
- Spécialité entrée de bloc d'appartement et devanture
- Commercial, industriel, résidentiel
- Estimation gratuite - Service à domicile
- RBQ 5641-0103-01

**Wood Wyant Canada Inc.** Michel Lemay, Directeur de District Tél.: (450) 659-7777 (514)886-7510 michel.lemay@woodwyant.com

**Maintenance Canada** Serge Larue, Directeur Tél.: (514) 946-2036

- Service de réparation à domicile
- Peinture Céramique

# **TÉLÉPHONES MOBILES**

**Rogers** Tél.: (514) 395-5696

- frais mensuels (excluant le forfait données)

- Abonnez-vous en ligne

www.rogersdirect.ca

mot de passe: ROGAPQ13 - Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc..

# Centrale Thermique B.C. Plus inc. Tél./Téléc.: (514) 990-0688

- Spécialiste en traitement des eaux pour chau-
- cooling towers and closed loop systems
- pompe doseuse, nettoyage à l'acide et glycol - Supply and repair water softener, metering pump, acid cleaning and glycol

Vertical Solutions, entreprise du groupe CELESTIS INC. Sébastien Coly, Président, formateur agréé

Tél.: (514) 573-6740

- Courriel: scoly@verticalsolutions.ca
- Mise en sécurité de façade, filet de protection
- Peinture, nettoyage haute-pression, vitres - Installation d'enseignes et banderoles

Élément Air Tél.: (514) 262-4142

- Nettoyage de conduits de ventilation
- Réparation, modification de conduits - Spécialiste des sécheuse et multi-logement
- Entretien d'échangeur d'air

Besoin d'un conseil juridique? 888-382-9670, notre service juridique composé d'une équipe polyvalente, compétente et efficace est là pour vous!

# **PRODUITS NETTOYANTS**

www.woodwyant.com

- Expert en solutions de nettoyage
- Produits, équipements
- Distributeur équipements Windsor, Cascades
- Pour industriel, commercial et résidentiel

RÉPARATION

maintenancecanada@gmail.com

- Spécialité cuisine Salle de bain
- Plomberie Électricité Menuiserie Plâtre

Courriel: apq@rci.rogers.com - Forfait VOIX 27,72\$/mois incluant tous les

- Forfait DONNÉES 6 Go 30\$/mois
- Téléphones à partir de 0\$ (entente de 3 ans)

**TRAITEMENT DES EAUX** 

ventes@bc-plus.ca

dières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés - Water treatment specialist for steam boiler,

- Fourniture et réparation d'adoucisseur,

# TRAVAUX EN HAUTEUR

- Entretien, réparation de façades extérieures - Joints de fenêtres, maçonnerie en hauteur

# Suite de la page 12, Protection des lieux contre le vol par effraction

clôturer la propriété afin d'en limiter l'accès. Il faut d'ailleurs entretenir cette clôture et réparer promptement tout dommage. Chaque barrière devrait aussi être tenue fermée et solidement cadenassée en dehors des heures d'ouverture.

# LE GARDIENNAGE

Le gardiennage, ou service de veilleur, assure une présence humaine sur les lieux pour préserver la sécurité des biens et des personnes. Un gardiennage conforme consiste à effectuer des rondes enregistrées aux heures ou aux deux heures, lors des périodes de fermeture, afin de couvrir l'ensemble des locaux. Les registres sont conservés aux fins de vérification, au besoin. Notons que cette approche devrait être complémentaire à la présence d'un système de détection et d'alarme contre les intrusions.

# LES SYSTÈMES DE SURVEIL-LANCE VIDÉO

L'installation d'un système de surveillance vidéo peut contribuer à réduire les risques d'intrusion, surtout lorsque les caméras sont situées dans des endroits stratégiques, et ce, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment. Le système devrait couvrir, par exemple, le périmètre extérieur de l'immeuble, les aires de réception ou d'expédition et les zones de magasin ou d'entrepôt.

Les coffres-forts ainsi que les tiroirscaisses sont aussi les cibles préférées des cambrioleurs. Évidemment, un système de captage et d'enregistrement de qualité facilitera l'identification des malfaiteurs. Tout comme pour le gardiennage, cette mesure préventive doit être en complémentarité avec un système de détection et d'alarme contre les intrusions.

# LES SYSTÈMES DE DÉTECTION ET D'ALARME CONTRE LES IN-**TRUSIONS**

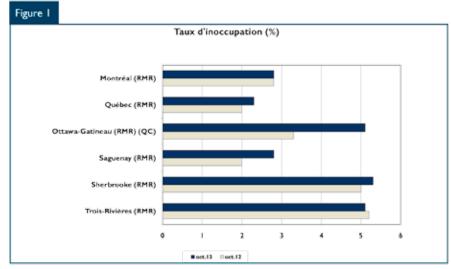
Tout système de détection et d'alarme contre les intrusions doit être conforme et protéger les lieux de façon complète. Il doit comporter des détecteurs périmétriques et volumétriques reliés à un panneau avertisseur approuvé. De plus, tous les composants du système doivent être homologués par les Laboratoires des assureurs du Canada (ULC). Les signaux d'alarme doivent également être transmis à distance à un poste de surveillance réputé et préférablement homologué par les ULC. Lorsqu'il y a des marchandises fort prisées par les voleurs (p. ex. : matériel informatique et électronique, articles de sport, vêtements haut de gamme, bijoux, fourrures et œuvres d'art), il est fortement recommandé que les signaux d'alarme soient transmis à un poste de surveillance homologué par les ULC, en utilisant des lignes téléphoniques surveillées

# STABILITÉ SUR LA MAJORITÉ DES MARCHÉS LOCATIFS AU QUÉBEC

Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation dans l'ensemble des centres urbains (10 000 habitants et plus) du Québec est demeuré essentiellement stable depuis le mois d'octobre de l'an dernier :

Sur le plan régional, la grande majorité des 45 centres urbains de la province n'ont pas connu de variation du taux d'inoccupation depuis octobre dernier.

Près de la moitié n'a pas enregistré de variation statistiquement significative et parmi ceux qui ont connu une certaine évolution, il



Source: SCHL

il s'est établi à 3,1 % en 2013, s'agissait surtout de hausses dont

comparativement à 3,0 % en 2012. l'ampleur était plutôt faible dans

– ou autre méthode de transmission approuvée de niveau 3 et plus – afin de signaler toute anomalie.

Enfin, notez qu'il ne faut jamais obstruer les détecteurs volumétriques.

Régulièrement, les enquêtes à la suite d'un cambriolage démontrent que les intrus n'avaient pas été détectés rapidement (ou pas du tout) à cause d'objets ou de marchandises obstruant le champ de détection de ces

dispositifs. Parfois, cette obstruction est de nature volontaire. À titre d'exemple, un vol de cigarettes important fut réussi dans un grand entrepôt de produits d'épicerie alors qu'un employé avait empilé des boîtes devant les détecteurs de mouvement, cachant ainsi cette zone de stockage. La nuit venue, les cambrioleurs ont donc pu découper une grande ouverture dans le mur métallique menant dans cette zone pour commettre leur méfait... en toute tranquillité.

En collaboration avec JEAN-JACQUES FOUR-NEL, expert-préventionniste



# Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier Conseiller en sécurité financière Courtier en assurance de personne

Cell: (514) 817-3483

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

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

Service privilégié aux membres



LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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



Stabilité sur la majorité des marchés locatifs au Québec (Suite)

l'ensemble.

Tel qu'attendu la situation observée dans l'ensemble des régions métropolitaines de recensement (RMR) est à l'image de la province.

Même son de cloche du côté des agglomérations de taille moyenne. Quant aux agglomérations de plus petite taille, on observe une très faible augmentation.

Globalement, l'offre et la demande demeurent stables

Bien que l'évolution et l'état des marchés locatifs au Québec reflètent toujours l'incidence des facteurs

fondamentaux sur l'offre et la demande, la diversité des conjonctures se traduit par des effets qui varient selon les régions.

L'offre de nouveaux logements locatifs est toujours au ralenti dans plusieurs des grands centres urbains

du Québec. Les investisseurs se sont concentrés sur le segment plus rentable de la copropriété. Cela étant, plusieurs agglomérations ont néanmoins enregistré une croissance de l'offre de logements locatifs, ce qui a eu une incidence sur l'évolution de leurs marchés.

Pendant ce temps, la demande est demeurée soutenue dans l'ensemble.

Outre l'effet d'un bilan migratoire stable, mentionnons une probable diminution de l'accession à la propriété (affaiblie par le nouveau cadre financier ainsi que par une conjoncture stagnante sur le marché de l'emploi).

Comme pour l'offre, des différences existent entre les régions au chapitre de la demande. Par exemple, une conjoncture économique plus ou moins favorable a eu un impact sur le bilan migratoire et par ricochet sur la demande de logements locatifs.

# Les segments de marché

Encore une fois cette année, la distribution des taux d'inoccupation par taille de logement montre un état de marché relativement plus serré pour les catégories d'appartement de plus grande taille. La formation moins importante de jeunes ménages, elle-même liée à l'accession moins importante au marché du travail, est une hypothèse de travail digne de mention

pour ce qui concerne les appartements de petite taille, car elles sont plus en demande par les jeunes.

Pendant ce temps, la demande de logements de plus grande taille profite vraisemblablement d'un certain effet de substitution qui les favorise aux habitations destinées aux premiers acheteurs (maisons individuelles, copropriétés). Selon l'enquête, un écart de 1,6 point sépare le taux d'inoccupation d'un studio de celui d'un logement de trois chambres.

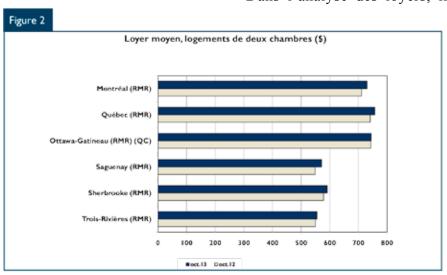
# Les loyers

Dans l'ensemble des centres

gressé de 1,7 %. L'an dernier, la variation estimative à l'échelle de la province était de 0,9 % en regard d'octobre 2011. La variation estimative du loyer moyen enregistrée cette année est semblable à celle de la plupart des RMR. On note, cependant, une plus forte appréciation dans les régions pour lesquelles le marché est plus serré. C'est le cas pour les RMR de Montréal, de Québec et de Saguenay.

Dans les autres agglomérations urbaines de moins de 100 000 habitants, l'appréciation moyenne dépassait également le taux provincial.

Dans l'analyse des loyers, il est



 L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Source : SCHL

urbains du Québec, le loyer moyen des logements de deux chambres se chiffrait à 699 \$ en octobre cette année. Il se situait à 531 \$ pour les studios et à plus de 800 \$ pour les appartements de trois chambres et plus. Bien que la moyenne provinciale reflète généralement la situation de l'ensemble des RMR, les régions de Montréal, de Québec et de Gatineau se démarquent par un loyer moyen se situant autour de 700 \$, tandis que les trois autres RMR affichaient des mensualités entre 529 \$ et de 574 \$.

Encore cette année, la moyenne provinciale dépasse d'environ 100 \$ celle des centres de 50 000 à 99 999 habitants et d'environ 150 \$ la moyenne des agglomérations de plus petite taille. Dans ces dernières, le loyer moyen se situe entre 400 \$ et 600 \$ selon le nombre de chambres à coucher. Ces différences de niveau tiennent principalement aux différences de la base économique.

On estime que depuis octobre 2012 le loyer moyen des logements de deux chambres au Québec a proimportant de ne pas interpréter trop étroitement les variations de loyers en fonction du taux d'inoccupation plus ou moins élevé, car dans certains cas, les résultats peuvent sembler contreintuitifs. Le résultat est quand même influencé, dans une certaine

mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés pai l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

Pour ce qui est des segments de marché par taille d'appartement,

gressé de 1,7 %. L'an dernier, la tous ont affiché une progression variation estimative à l'échelle voisine à la moyenne provinciale.

# Les copropriétés offertes en location

Depuis plusieurs années maintenant, la SCHL effectue une enquête sur le marché locatif secondaire, soit celui des copropriétés offertes en location. Il s'agit d'un marché digne d'attention compte tenu de la popularité accrue de la copropriété comme mode d'occupation dans les grands centres de la province.

Dans la RMR de Montréal, environ 12 % des copropriétés étaient offertes en location en octobre 2013, une proportion semblable à celle mesurée l'an dernier, mais supérieure à celle estimée en 2011 (9,3 %). Notons que durant la dernière année, le parc immobilier constitué de copropriétés grandissait à Montréal. Quant au taux d'inoccupation (2,7 %), il demeure stable pour une troisième année d'affilé. Rappelons que ce taux est comparable au taux du marché traditionnel (excluant le segment des résidences pour personnes âgées).

Considérant ces résultats, il semble que malgré l'augmentation de l'offre, la demande est demeurée au rendez-vous sur le marché secondaire de Montréal.

Dans la RMR de Québec, un résultat analogue à celui de Montréal est observé : Agrandissement concomitant du parc de copropriétés ainsi que de la part offerte en location. Selon l'enquête de 2013, cette proportion est tout près de la marque du 10 %.

Cependant, pour ce qui est du taux d'inoccupation, il a sensi-





# STABILITÉ SUR LA MAJORITÉ DES MARCHÉS LOCATIFS AU QUÉBEC (SUITE)

blement grimpé depuis l'automne 2012 (5,9 % comparativement à 2,2 % l'an dernier) et donc supérieur au taux du marché traditionnel (2,3 %). La croissance accrue de copropriétés construites récemment dans la région et la détente importante dans ce marché explique en bonne partie cette évolution.

En comparant les résultats de Montréal et de Québec on note avec intérêt que l'écart entre le taux d'inoccupation du marché secondaire et celui du marché traditionnel ne correspond pas avec l'écart du loyer moyen. En effet, on observe qu'à Montréal (où les taux d'inoccupation sont les mêmes), l'écart entre le loyer moyen d'une copropriété de deux chambres offertes en location et celui d'un logement locatif traditionnel de la même taille est estimé à 54 %, comparativement à environ 30 % à Québec, où le marché secondaire est plus détendu. La détente enregistrée à Ouébec provient d'une croissance proportionnellement plus forte de l'offre. Compte tenu de ces résultats ainsi que de l'importance du marché de la copropriété au Ouébec récemment, il sera essentiel de suivre de près l'évolution du marché secon-

daire dans les années à venir. Outre ces disparités régionales, l'écart notable du loyer entre le marché secondaire et traditionnel s'explique par le fait que le stock de copropriétés louées est relativement plus jeune et généralement de plus haut de gamme que celui du marché traditionnel

# Sur le plan régional

Dans la RMR de Montréal, le taux d'inoccupation s'est maintenu à 2,8 % cette année. Ce résultat s'inscrit dans une tendance de relative stabilité entamée en 2006 et traduit un contexte où la demande et l'offre ont peu évolué d'une année à l'autre. Entre les deux enquêtes, la demande de logements locatifs, bien qu'alimentée par le solde migratoire, a été restreinte par la faiblesse du marché de l'emploi des 15 à 24

Du côté de l'offre, il s'est ajouté très peu d'unités neuves au parc locatif ces dernières années. Le loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher était de 730 \$. La variation estimative du loyer moyen dans cette catégorie a été de 2,0 % entre octobre 2012 et octobre 2013

Les résultats de l'enquête d'oc-

tobre montrent que pour une quatrième année d'affilé, le marché s'est légèrement détendu dans la région de Québec : le taux d'inoccupation y est passé de 2,0 à 2,3 %. La tendance haussière des mises en chantier de logements locatifs a permis au marché de se détendre au fil des dernières années. Cela étant, le taux actuel. qui est relativement bas, ainsi que le caractère graduel de la détente indiquent que la demande de logements locatifs reste soutenue. La variation estimative du loyer moyen des logements de deux chambres s'est chiffrée à 1,0 % entre l'Enquête d'octobre 2012 et celle d'octobre 2013. Le loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher est estimé à 757 \$.

d'Ottawa-Gatineau a enregistré une autre augmentation notable de son taux d'inoccupation. En effet, la proportion de logements vacants, qui se chiffrait à 2,2 % en 2011 et qui est passée à 3,3 % en octobre 2012, a atteint 5,1 % cette année. La hausse du taux d'inoccupation cette année est attribuable à un ralentissement de la demande d'unités locatives, étant donné que peu de nouvelles unités au parc de la région au cours de la dernière année. Le loyer moyen des appartements de deux chambres se chiffre à 744 \$. Selon l'enquête, la variation estimative du loyer moyen des appartements serait négative comparativement à 2012.

Estimé à 5,3 %, le taux d'inoccupation des appartements locatifs est demeuré relativement stable dans la RMR de Sherbrooke. Cette stabilité fait suite à une période de détente entre 2003 (0,7 %) et 2010 (4,6 %), durant laquelle l'acces-

sion à la propriété était soutenue. La hausse concomitante de la demande et de l'offre ont fait en sorte que le taux d'inoccupation n'a pas connu de variation significative par rapport à l'année dernière. Selon l'enquête d'octobre, le loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher s'élevait à 591 \$ dans la RMR.

La variation estimative du loyer moyen dans cette catégorie a été de 1,1 % entre les enquêtes d'octobre 2012 et d'octobre 2013.

Suite à une détente l'an dernier, le marché locatif est demeuré stable cet automne dans la RMR de Trois-Rivières. Selon l'enquête d'octobre, la proportion de logements inoccupés s'est chiffrée à 5,1 % en octobre 2013. Cette constance du marché locatif La partie québécoise de la RMR s'explique en grande partie par une demande moins soutenue et une offre de nouveaux logements moins abondante. Le niveau des lovers movens des appartements de deux chambres, estimé à 555 \$, est parmi les plus faibles de la province et varie cependant beaucoup selon les secteurs. La variation estimative du loyer moyen des logements de deux chambres se chiffre à 1,1 %.

locatives sont venues s'ajouter Le taux d'inoccupation sur le marché locatif de la région de Saguenay a été estimé à 2,8 % en octobre 2013, alors qu'il était de 2,0 % à la même période l'an dernier. Un recul de l'emploi pour les jeunes a sans doute affaibli la demande locative dans la région, pendant que l'accroissement des achèvements d'immeubles locatifs a fait croitre l'offre sur ce marché. Le loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher y est estimé à 571 \$.







# Publireportage: RÔLE FONCIER

Comme vous le savez, les taxes foncières et scolaires sont établies en relation avec l'évaluation de la bâtisse et du terrain.

Selon l'interprétation que nous faisons de la loi sur la fiscalité municipale et l'application des différentes méthodes d'évaluation, les conclusions peuvent différer à l'occasion.

Il est important que le contribuable apporte une attention particulière puisque la valeur inscrite la première année du rôle par l'organisme municipal demeure immuable pour les trois (3) années du rôle d'évaluation, à moins d'ajout ou de modification apportée à l'immeuble.

La loi prévoit quatre situations donnant le droit de demander une révi-

- 1. Dépôt du rôle d'évaluation
- 2. Modification du rôle effectuée par certificat suivie de l'expédition d'un avis de modification.
- 3. Avis de correction d'office adressé par l'évaluateur au propriétaire pour l'informer d'une correction projetée. 4. Modification du rôle non effectuée par l'évaluateur.

Chacune de ces situations a un délai fixé par la loi pour déposer une demande de révision.

Pour les villes/municipalités ayant un rôle entrant en vigueur, le contribuable a jusqu'au 30 avril de la première année (selon le cas indiqué au compte de taxes ou à l'avis d'évaluation) du dépôt du rôle pour soumettre une demande de révision sur le formulaire approprié avec les motifs supportant la demande. Cette demande doit être déposée à l'endroit déterminé et être accompagnée de la somme d'argent applicable à l'unité d'évaluation visée. La loi permet aussi qu'une demande de révision soit déposée par courrier recomman-

Ces formulaires sont disponibles auprès des municipalités et professionnels spécialisés

L'évaluateur municipal se doit de donner une réponse soit avant le 1er septembre ou à la date inscrite sur le formulaire de demande de révision, lequel est attesté lors de la réception du document par l'organisme municipal.

Toute personne ayant soumis une demande de révision et n'ayant pas conclu d'entente avec l'évaluateur peut exercer un recours devant la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec, par le dépôt d'une requête

2013 de la SCHL (Suite de la page couverture)

au Secrétariat du Tribunal ou dans tout greffe de la division des petites créances d'un Palais de Justice dans un délai de 60 jours à compter de la date d'expédition de la réponse de l'évaluateur ou, si l'évaluateur n'a produit aucune réponse dans un délai de 30 jours après la date limite indiquée au formulaire de la demande de révision retourné attestant le dépôt à l'organisme municipal. Une bonne gestion de vos biens vous permet de diminuer les coûts.

Ces démarches semblent complexes mais réalisables facilement par des professionnels dans le domaine.

En cette période de l'année, profitez de l'occasion pour faire le point sur votre portefeuille immobilier et rencontrez votre conseiller en évaluation immobilière afin de vérifier si la valeur inscrite au rôle pour votre(vos) immeuble(s) est représentative et vous assurer de ne pas avoir à défrayer plus que nécessaire.

Faîtes comme les chefs de file dans différents champs d'activités, référez-vous à des spécialistes afin d'obtenir l'opinion d'un expert de la situation.

Car la qualité jumelée a un excellent service sont la fondation de la réussite de toute entreprise!

Bourassa Jodoin Inc Groupe d'évaluateurs immobiliers Tél.: (514) 522-1515





# **Avantages exclusifs aux** membres de l'APQ!

- 4320, Route 132 Ste-Catherine (Québec) J5C 1V9
- 147, boul. de la Seigneurie Blainville (Québec) J7C 4N3
- 226, 25<sup>e</sup> avenue St-Eustache (Québec) J7P 4Z8
- · 215, rue Brébeuf Beloeil (Québec) J3G 4V8
- 901, rue Principale St-Amable (Québec) **JOL 1NO**
- 16 775, Saint-Louis St-Hyacinthe (Québec)
- · 9275, boul. Langelier Montréal (Québec) H1P 2Z9
- · 355, boul, Sir W. Laurier St-Basile-Le-Grand (Québec) J3N 1M9

# J2T 3G4

# **Communiquez** avec nous par téléphone au 514.326.1004

ou par télécopieur au **514.326.8446** 

pour en savoir plus!

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

APQ: Des chiffres qui ne rassurent pas les propriétaires d'immeubles, selon le rapport locatif de l'automne

Un tel taux commande l'arrêt de la construction de logements sociaux selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ). L'APQ considère qu'il est préférable tant pour les locataires que les propriétaires que l'aide en provenance de tous les paliers de gouvernement se traduise en une aide au locataire (ou au propriétaire l'hébergeant) plutôt que de construire de nouveaux logements subventionnés.

Selon le document d'information AccèsLogis Québec, entre 20 % et 50 % seulement des unités résidentielles sont occupés par des ménages admissibles au Programme de supplément

Dans la région de Sherbrooke ou le taux dépasse les 5% on ne cesse de construire des logements neufs et même on attend 100 unités de logement social et abordable par année, et

ce, jusqu'en 2017!

"Dans les régions où le taux d'inoccupation est très élevé les propriétaires subissent des dommages importants car ils n'arrivent pas à louer leurs logements. Les propriétaires d'immeubles s'estiment lésés par une concurrence déloyale tant que le gouvernement octroiera des fonds pour construire de nouveaux HLM.

# Les loyers en hausse de 1.7% en movenne, lover moven 699\$

En novembre le RCLALQ affirmait que les locataires avaient subi des hausses en moyenne de 3.7%.

"Le rapport locatif paru ce matin démontre que les propriétaires augmentent très peu, et qu'en fait, ces hausses ne couvrent souvent pas les fortes hausses de taxes foncières et les coûts liés aux travaux majeurs. Nous sommes très loin de la situation décriée par le RCLALQ." d'ajouter M. Messier.

n a recent judgment, the Court of Quebec, a Small Claims division<sup>1</sup>, focused on a claim for damages from a syndicate of coowners against a coowner for damage caused by an intervention of the fire brigade due to a fire in a neighboring unit on the same floor. For his part, the co-owner calls to justice, in the same case, the syndicate for the stress and inconvenience he claims to have suffered as a result

the building according to the declaration of co-ownership.

For its part, the syndicate responds to the co-owner that although the entrance gates are at their base common portions of the building, and therefore normally the responsibility of the syndicate, certain limitations are imposed by the declaration of co-ownership.

The insurer of the co-owner did not want to accept the claim of the coowner on the grounds that the conse-

"Every co-owner will remain liable in respect of the other co-owners for the harmful consequences caused by his own fault or negligence and that of one of his staff or by the fact of a property for which he is legally responsable<sup>2</sup>. ''

Due to the foregoing, the Court finds that the claim of the syndicate against the owner is limited to the amount of the insurance deductible under the insurance policy, i.e. the sum of \$2,500.

on the grounds that the case was under investigation by prosecutors of the syndicate on the day before the annual general meeting of the co-owners. The co-owner has applied to fill one of the vacancies on the Board of Directors but was not elected.

According to the Court these charges against the syndicate do not demonstrate bad faith on his part, or that the legal action taken by the syndicate was revenge against the co-owner.

In conclusion, the Court emphasized that it is the duty of the syndicate to manage well the common expenses of the co-owners, and one can not blame the syndicate for undertaking legal proceedings to claim money to which it believed that it was entitled, and advance fair legal arguments.

For these reasons the Court has rendered justice in part to the syndicate and ordered the co-owner to pay the syndicate the sum of \$2,500, in addition to rejecting the request of the coowner in full.

For any questions, do not hesitate to contact our team of lawyers specialized in real-estate and undivided coownership law.

- Syndicat des copropriétaires Lot 593 -Hudson Club vs. Reinhold, 2013 QCCQ 12231
- <sup>2</sup>. Section 20.10 of the syndicate's declaration of co-ownership
- <sup>3</sup>. Sections 6 and 7 of the Quebec Civil Code

# A door was smashed by firefighters: The syndicate is seeking damages from the co-owner

of the law suit by the syndicate.

The request and the facts

The syndicate claims from the coowner the sum of \$3,279.09, which represents the value of the damage caused to the door of the condominium unit, smashed by the firefighters during the intervention conducted because of a fire in the neighboring unit. The co-owner claimed \$7,000 from the syndicate for stress and inconvenience alleging that the procedure of the syndicate is abusive.

# THE FACTS:

According to the evidence presented, on January 12, 2012, blue smoke and a toxic odor emanated from the refrigerator of the co-owner and the latter subsequently called the fire department. As the floor underneath the appliance was hot they wanted to get into the neighboring unit that belongs to another co-owner. The latter being absent, firefighters broke down the door as a precaution because the structure of the building was made of wood.

The problem was quickly resolved and the co-owner who owned the refrigerator replaced it. However, replacing the smashed door cost \$3279.09 to the syndicate, a price determined, reflecting on the evidence, by the fact that it was a custom-made steel door.

As the source of the problem was the refrigerator of the co-owner the syndicate sent him a notice on 7 February 2012 requesting from him a compensation equivalent to the cost of the However, the Court noted that there work. At the same time the syndicate remains the question of the responsiasked the co-owner to submit a claim to his personal insurer.

Three days later the co-owner responds to this letter. He informed the syndicate that, following a reading of the declaration of co-ownership by his insurance broker, he is not liable because the entrance doors of the privative portions are common portions of quences of the intervention of the fire department service do not constitute an insurable event.

The syndicate chose not to make a claim for damage to its own insurer although it was admissible but subject to a deductible of \$ 2,500.

In his challenge at the Court, the coowner argued that the damage could have been avoided if the neighboring co-owner had given a copy of the key of his unit to the syndicate. He also argues that under Section 1073 of the C.c.Q the syndicate must take out insurance cover against fire, and that a provision of the declaration of co-ownership requires the syndicate to take out insurance with a waiver by the insurer to call to justice the co-owners for damages paid by the insurer.

In addition, the co-owner argued that the calling to justice by the syndicate caused him stress and inconvenience because he was fighting a serious illness at the same time.

# *ANALYSIS AND DECISION:*

According to the Court, as the door is a common portion of the building, the co-owner is right to say that the damage caused to it must be covered by the insurance of the syndicate. Therefore, after deducting the deductible of \$2500, the sum of \$779.09 should have been borne by the insurer of the syndicate in the event of a claim, and therefore the co-owner is not responsible for this sum.

bility of the co-owner in relation to the deductible of \$2500.

*In the opinion of the Court, the respon*sibility of the co-owner is certainly committed because the intervention of the fire department was required due to the malfunction of the refrigerator. Moreover, the declaration of co-ownership clearly states that:

Regarding the claim against the syndicate by the co-owner the Court reiterates that the latter must prove that the syndicate has exercised its rights in a manner to constitute misconduct or bad faith, or with the intent to cause damage, or in an excessive or unreasonable manner and contrary to good

The Court agrees with the fact that the co-owner may have experienced some stress when he was called to justice for a loss which, according to him, could have been completely covered by the insurance of the syndicate.

According to the co-owner the syndicate postponed access to the registry of the syndicate by the co-owner, request denied initially by the syndicate

OFFRE AUX MEMBRES DE L'APQ!

**FORFAIT VOIX** 

Avec un abonnement de 3 ans

- 300 min locales de jour
- 1000 min entrantes
- Soirs et week-ends illimités
- 250 min d'interurbains nationaux
- SMS/MMS illimités
- · Messagerie vocale, affichage et renvoi d'appel

Ajoutez un **FORFAIT DONNÉES 6 Go** à seulement 30 \$ / par mois et recevez en prime un

crédit de 300 \$\*

(Offert pour un temps limité)

Inscrivez-vous!

Disponible exclusivement sur notre site web dédié:

www.rogersdirect.ca

Mot de passe: ROGAPQ13

Téléphones à partir de 0\$\*

<sup>1</sup>Les frais de temps d'antenne additionnel, les frais de transmission de données, les frais d'interurbain, les frais d'itinérance, les frais liés aux options et les taxes sont en sus et facturés mensuellement. "Avec nouvelle activation à un forfait Voix et Données pour affaires seulement et terme de 3 ans. Pour un temps limité. Certaines conditions s'appliquent. Les offres et prix des appareils peuvent faire l'objet de changements sans préavis.  $^{MC}$ Rogers et le ruban de Möbius sont des marques de commerce de Rogers Communications Inc., utilisées sous licence. ©2013 Rogers Communications Inc

Mobilité des employés

Expérience client

Gestion des actifs Optimisation de l'infrastructure

