

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

SURPRISE, L'IMMEUBLE EST MAL ASSURÉ: REFUS DE PAYER

Les assurances d'un immeuble doivent être revues en détail par un professionnel de l'assurance, c'est bien connu mais souvent négligé.

Profitez de ce moment pour revoir vos couvertures d'assurance, les conditions et voir si votre immeuble est assuré pour une valeur suffisante, revoir les couvertures disponibles et prendre une décision éclairée.

La valeur de l'immeuble est d'une grande importance. Trop souvent les propriétaires, par oubli, ne prennent pas le temps de demander qu'une évaluation indépendante faite par un évaluateur agréé soit réalisée afin d'établir la valeur assurable d'un immeuble.

Cette évaluation faite spécialement pour déterminer la valeur de reconstruction en cas de sinistre est importante afin d'éviter des problèmes lorsque survient un sinistre.

D'abord, la valeur de reconstruction peut différer de la valeur marchande de votre immeuble.

Dans plusieurs polices d'assurance pour immeubles locatifs ou condos on peut retrouver une disposition qui prévoit que l'assureur ne paiera pas plus que la proportion entre la valeur assurée et la valeur assurable. En effet, en vertu de la règle proportionnelle les assureurs refuseront d'indemniser pour la totalité de la perte encourue. Par exemple, l'immeuble est assuré pour 800 000\$, la perte est de 250 000\$. L'assureur évalue l'immeuble au moment du sinistre à 1 600 000\$. L'assureur détermine que l'immeuble n'est assuré que pour 50% de sa valeur, et en vertu de la règle proportionnelle, décide de ne payer que 50% de la réclamation soit 125 000\$.

Pour éviter ce débat, nous vous recommandons de faire évaluer votre



immeuble à des fins d'assurance et de tenir cette évaluation à jour.

Certaines polices n'ont pas de règles proportionnelles. Mais dans ce cas aussi, une évaluation est pertinente pour déterminer la valeur de l'immeuble advenant une perte totale. Savez-vous si votre police

d'assurance est assujettie à cette règle?

Dans tous les cas, il est pertinent de revoir avec votre professionnel de l'assurance votre police afin de vous assurer que vous avez la couverture d'assurance que vous souhaitez.

Attention à l'investissement dans l'immeuble d'un conjoint!

Dans une situation récente⁽¹⁾, un homme demande de recevoir une indemnité pour avoir investi dans deux immeubles de sa conjointe de fait, ou d'en être déclaré copropriétaire. Selon le jugement, suite à une vie commune de 17 ans, le couple se sépare en 2012.

Auparavant, pendant la vie commune, madame avait acheté une première maison. Selon monsieur, il est de coutume dans son pays que les biens soient au nom de la femme, mais il était clair pour lui que la maison appartenait aux deux et invoque une entente en-

Suite à la page 10



PROJET DE LOI 44
LUTTE CONTRE LE TABAGISME



ATTENTION À
L'INVESTISSEMENT DANS
L'IMMEUBLE D'UN CONJOINT!

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

Poste-Publication
convention 40020616



www.apq.org

Recevez votre journal par courriel à chaque mois, c'est plus pratique et bon pour notre environnement!

Suivez-nous



**L'APQ se fait entendre en commission
parlementaire concernant le
projet de loi no 44,
Loi visant à renforcer la lutte
contre le tabagisme**



Selon les données de Statistique Canada, le tabagisme connaît une légère baisse au Canada ainsi qu'au Québec depuis 2012. Ainsi, 19,6% des Québécois de 12 ans et plus étaient des fumeurs en 2014, alors que le taux est de 18,1% pour l'ensemble du Canada.

L'APQ s'intéresse à l'étendue des restrictions à la cigarette électronique, le projet de Loi visant à assimiler son utilisation à l'usage du tabac. Pour ses effets nuisibles et des situations où des batteries ont explosé causant des blessures, l'APQ est en accord avec le fait que la cigarette électronique subisse les mêmes interdictions que le tabac.

Le projet de Loi diminue de 6 à 2 logements, le nombre de logements nécessaires afin qu'il soit illégal de fumer dans les aires communes. En effet, les locataires et les copropriétaires n'ont pas à vivre les conséquences de la fumée d'autrui dans les aires communes et l'APQ croit grandement justifié qu'à partir de deux unités de logement, il faille éviter de fumer dans les aires communes.

L'APQ propose une autre modification à la Loi sur le tabac, de façon à ce que les balcons, ainsi que la cour d'un immeuble à logements soient considérés comme des parties communes et donc inclus dans l'interdiction de fumer.

En effet, lorsque les locataires fument sur les balcons, cela a souvent pour effet d'incommoder les autres occupants de l'immeuble par l'odeur et la fumée, les balcons étant près des fenêtres et de l'immeuble. Ces dispositions ont une valeur pour les locataires eux-mêmes, car se sont eux qui subissent les inconforts et les dangers du tabac que les autres fument et de la fumée secondaire. Il s'agit d'ailleurs d'une préoccupation grandissante chez les locataires ainsi que chez les propriétaires qui ont l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux à leurs locataires.

Il s'agit en effet dans certains cas d'un critère de recherche de logement. En plus des odeurs et des dommages possibles au logement, ainsi que le

risque accru d'incendie, souvent on retrouve des mégots qui jonchent le sol dans la cour. Cette position de l'APQ est également valable pour ce qui est de la cigarette électronique qui a son lot d'inconvénients et qui crée tout de même des odeurs et vapeurs toxiques.

Vu la difficulté de modifier un bail de logement à cet égard, il serait souhaitable que ce soit donc la loi qui instaure cette modification et soit applicable, peu importe que l'interdiction existe déjà au bail ou non.

L'APQ demande également de prévoir la possibilité pour le propriétaire qui n'interdit pas de fumer dans un logement de réclamer un dépôt, sachant que la fumée endommage les murs et plafonds en y laissant un résidu gras et imprègne le logement. Parfois, des brûlures de cigarette sont laissées sur le plancher ou les comptoirs d'un logement.

Nous vous tiendrons au courant des développements dans ce dossier.

***The APQ made
itself heard in
parliamentary
committee on
Bill 44, An Act to
bolster tobacco
control***

According to Statistics Canada data, smoking is experiencing a slight decrease in Canada and Quebec since 2012. Thus, 19.6% of Quebecers aged 12 and older were smokers in 2014, while the rate is 18.1% for all of Canada.

The APQ is interested in the extent of the restrictions on the electronic cigarette by which the draft Act aims to assimilate its use to smoking. Because of its harmful effects and situations where batteries have exploded causing injuries the APQ agrees with the fact that the electronic cigarette should be subject to the same prohibitions as tobacco.

The Bill diminished, from 6 to 2

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20
450 966-6166
info@couvertureslacheaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!

LAURESCO
ENTREPRENEUR
RESTAURATION APRÈS-SINISTRE
R.B.Q. 5617-3511-01
Thermographie certifiée

514 826 6900
Urgence 24/7
Service complet d'après-sinistre,
d'inspection et de rénovation

info@lauresco.ca www.lauresco.com

units, the number of apartments necessary to make it illegal to smoke in the common portions. Indeed, the tenants and co-owners should not have to deal with the consequences of other people's smoke in the common areas and the APQ believes that it is greatly justified that, beginning from two housing units, one should start avoiding smoking in common areas.

The APQ suggests another amendment to the Tobacco Act so that the balconies as well as the courtyard of an apartment building are also considered to be common portions and therefore included in the smoking ban.

Indeed, when tenants smoke on balconies it has often the effect of inconveniencing the other occupants of the building by the smell and smoke, because balconies are often near the windows of a building. These provisions have value for the tenants themselves because they are the ones suffering the discomforts and dangers of the

tobacco which others are smoking and of secondhand smoke. This is also a growing concern among tenants and property owners who have an obligation to provide peaceable enjoyment of the premises to their tenants.

This is in fact in some cases a house search criterion. In addition to the odour and possible damage to the housing as well as the increased risk of fire, frequently one finds cigarette butts littering the ground in the courtyard. This position of the APQ is also valid as far as the electronic cigarette is concerned which has its share of drawbacks and which still creates toxic odours and vapours.

Given the difficulty of changing a housing lease in this regard it would be preferable then that it would therefore be the law which establishes this change and be applicable regardless of whether the ban already exists in the lease or not.

The APQ also requests to provide the possibility for the owner who does not prohibit smoking in a housing to demand a deposit, knowing that smoke damages the walls and ceilings, by leaving a greasy residue and that it permeates the housing. Occasionally, cigarette burns are left on the floor or on the countertops of the housing.

We will keep you informed of further developments in this file.



suivre mes appels
.com

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

AUGMENTER vos revenus. Lequel de mes investissements est le plus RENTABLE?

AMÉLIORER vos communications. Comment m'assurer de la qualité du service à la clientèle?

SOYEZ SUR LA PISTE DE L'ARGENT!

Profitez de l'entente privilège!

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

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

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

JOSEPH ÉLIE



120 ans

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



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3

Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958

Courriel: info@josephelie.com **www.josephelie.com**



Me Martin Messier

Surprise, the building is badly insured: refusal to pay



The insurances of a building must be reviewed in detail by a professional insurance agent. That is well known but often overlooked.

Use this time to review your insurance coverages, the conditions, and see if your building is insured for a sufficient value, review the coverages available and make an informed decision.

The value of the building is of great importance. Too often the owners, through forgetfulness, do not take the time to ask for an independent evaluation by a licensed appraiser to be performed in order to determine the insurable value of a building.

This assessment made especially to determine the reconstruction value in case of disaster is important to avoid problems when a disaster occurs.

First, the reconstruction value may differ from the market value of

your building.

In many insurance policies for apartment buildings or condos a provision can be found that the insurer does not pay more than the proportion of the insurable value and the insured value. Indeed, under the proportional rule insurers will refuse to compensate for the entire loss incurred. For instance, the building is insured for \$800,000, the loss is \$250,000. The insurer assesses the property at the time of the loss to be \$1.6 million. The insurer determines that the property is insured for 50% of its value, and, under the proportional rule, decides to pay only 50% of the claim which is \$125,000.

To avoid this debate, we recommend you to have your building assessed for insurance purposes and to keep this assessment to date.

Some insurance policies have no proportional rules. But in this case too an assessment is relevant for determining the value of the building in the event of a total loss. Do you know if your insurance policy is subject to this rule?

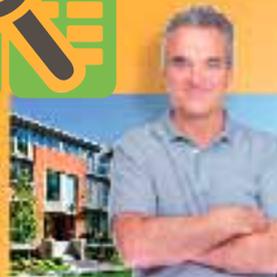
In all cases, it is appropriate to review your policy with your insurance professional to make sure you have the insurance coverage you want.

Forfait SeecliQ platine :

- Propulsion grâce à votre annonce SeecliQ
- Photographies du logement à louer par un professionnel
- Mise en valeur de la commercialisation du logement
- Recommandations à la location
- Évaluation des locataires
- Numéro de téléphone "Suivre Mes Appels"
- Conseils juridiques à la rédaction du bail

Communiquer avec un de nos représentants pour les détails 888-382-9670

www.SeecliQ.com



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

Volume 31, numéro 8
Août 2015

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Surintendant:
Jean Côté

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

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

Cette année, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous offre de participer à des 6 @ 8 sur l'investissement en plus de ses formations et de son expertise.

6 @ 8

Chaque deux mois, l'APQ tiendra un 6 @ 8 où vous pourrez venir discuter avec nos experts et vous assisterez aussi à une conférence sur le sujet de l'investissement immobilier résidentiel.

Et pour ceux qui veulent profiter dans le confort de leur foyer de la conférence, elle sera disponible en direct à 19h lors du 6 @ 8.

Lundi le 21 septembre 2015	Investissement immobilier
Lundi le 16 novembre 2015	Inspecteur en bâtiment et évaluateur agréé : leur rôle dans notre investissement
Lundi le 25 janvier 2016	Le marché locatif et les taux hypothécaires
Lundi le 21 mars 2016	Les travaux dans nos immeubles
Lundi le 23 mai 2016	Les derniers développements en droit locatif

Formations

Lundi le 19 octobre 2015	Le nouveau bail, changements et comment le compléter
Lundi le 14 décembre 2015	Le recouvrement d'un jugement
Lundi le 15 février 2016	Fixation d'un prix de loyer
Lundi le 18 avril 2016	Détention d'un immeuble à plusieurs



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

The facts

The tenants claim a reduction in rent of \$200.00 per month, damages with interest of a \$1,000.00. They also ask the Court to declare the dwelling unfit for habitation and to terminate the lease as of December 15, 2009. On 5 January 2010, the building inspector for the City of Montreal issued an evacuation notice from the tenants' housing because of the high site contamination by mould. On 21 January, the 2 parties, the landlord and the tenants, agree to terminate the lease with effect from 31 January 2010. The tenants leave the premises on 24 January 2010.

In their notice, in their claim and at the hearing, the tenants complain about excessive moisture in the housing, lack of sealing in windows and doors, the presence of mould on the wall around the balcony door and in a corner of the back room. The water accumulated inside the windows.

During the fall of 2008, the tenants verbally denounce these defects to the landlady. She suggests they renew the air in the housing by regularly opening the windows.

The landlady argued that the housing was overheated. The tenants did not renew the air in their dwelling. The blinds were always closed. She noticed, during the fall of 2008, the water flowing between the window panes. The water flows down. She gives them a dehumidifier which they use occasionally. She asks them to ventilate the premises regularly.

In November 2009, the tenants complain about the presence of mould in the housing. During a visit of the housing, on November 16, 2009,

TENANTS WITH THEIR BAD LIFESTYLE CAUSING A HUMIDITY PROBLEM IN THEIR HOUSING

Me Robert Soucy

the landlady found mould on the wall and on the balcony door and excessive humidity and dirtiness of the housing.

The landlady asks the tenants to clean the housing as well as the wall and the door which are covered with mould. She takes measures to identify the cause of the problem. She has inspection being done of the roof of the building, the windows and the doors. However, the experts consulted have found no defect, no imperfection in the building and the housing. She blames the presence of mould and excessive moisture in the housing to the poor lifestyle of the tenants because the mould problem does not affect the rest of the building.

The analysis of the evidence

In this case, the landlady argued that the excessive humidity and the mould occur because of the tenants. So they are not entitled to the claimed reduction in rent. It is up to the tenants, according to sections 2803 and following of the Civil Code of Quebec, to prove, by a preponderance of evidence, the facts in support of their allegations.

The administrative judge cited an author of doctrine who makes a lengthy analysis on the burden of proof that a tenant must meet to qualify for a rent reduction for mould problems ii:

“To obtain a reduction of rent, the tenants, by their habits or their lifestyle, should not have caused the moisture problem or also the

related problems they denounce. Furthermore, the simple fact that the lease mentions that the dwelling is equipped with a dehumidifier cannot presume the unfitness of the housing due to moisture. On several occasions the decisions of the Régie du logement have stated that, in the absence of evidence of a specific defect in the building, one must conclude that mould and moisture are caused by the habits and/or the lifestyle of the tenants and occupants of the premises.”

And later from the same author:

“The tenant should also minimize his damage by cleaning the walls, his household goods or personal belongings damaged by mould, using the dehumidifier at his disposal, by drying the carpets, by cleaning, by protecting and moving the furniture and movable effects in order to avoid the formation of mould, by avoiding to remain too long in the housing when knowing one is asthmatic or by avoiding to place one's precious objects in a room of which one knows the degree of humidity.

According to some decisions, the tenant would have the burden of showing predominantly the origin, nature, cause and source of the problems caused by the condition of the premises. So, the tenant must present a clear and convincing proof by providing dates or periods when he would have been annoyed by an uncomfortable degree of humidity. “

The conclusion of the Rental Board

According to the judge the tenants had been living in the housing since 2005. But it was not until 19 November 2009, four years later, that the tenants put the landlady on notice to settle the problem of excessive moisture and eliminate moulds. The tenants argue that they denounced the presence of mould verbally to the landlady who had

not acted promptly to correct the defects. However, they are contradicted by the landlady. They also testified that they were unaware of the fact that, before the month of November 2009, the brown spots were mould.

The evidence also demonstrates the poor ventilation in the housing by the tenants, the misuse of the heating systems and the refusal of the tenants to use the dehumidifier at all times. Moreover, the dwelling of the tenants is the only one of the building contaminated by mould.

The tenants claim that the windows and doors were defective and that a wall was cracked. They file no photo, no inspection report concerning the defective ventilation of the housing, no witnesses were heard. They submit no medical evidence despite their allegation to the effect that they had health problems; as they said they suffered from headaches, compressed lungs, difficulty of breathing, coughing and dizziness.

The judge ultimately concluded:

“It was up to the tenants to prove the breach in the fulfilment of the obligations of the landlady. Yet, they have not met their burden of the proof. The Court can only conclude, therefore, that the landlady was falsely accused of having caused the mould in the housing. The Court cannot, on the evidence presented, conclude that the tenants were harassed by the landlady because she asked them to regularly ventilate their homes. Considering the lack of evidence, the tenants' claim cannot be retained. iii”

VAPORE

Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...

**Nettoyeur-vapeur écologique professionnel**

- Efficace contre punaises de lits, acariens, poux et autre micro-organismes.
- Élimine bactéries et virus.
- Températures 145°C - 160°C



3755 Hickmore Ville St-Laurent, QC H4T 1S5 514-733-2906 www.vapore.ca info@vapore.ca

Les Entreprises Électriques
GPE Inc.

Gaetan Jr Plourde
Maître Électricien

T. 514.521.2233
C. 514.773.7170

Member # 10423
C.M.E.D.

Chauffage électrique
Conversion énergétique
Raccordement pour piscine et spa
Remplacement de panneaux
Spécialiste en passage de fils



Vous souhaitez louer vos logements, mais vous êtes aux prises avec des odeurs d'animaux, d'humidité, de cigarette, de nourriture ou encore de fumée? Vous avez tout essayé pour faire disparaître l'odeur, mais rien ne semble fonctionner? Sachez qu'il existe une solution pour chaque problème d'odeur et que SOS Odeurs vous offre son expertise renommée ainsi que sa gamme complète de produits pour vous aider à vous débarrasser des mauvaises odeurs.

Les erreurs à éviter

Bien souvent, lorsqu'un problème d'odeur survient, nous ne savons pas trop quoi faire puisque le domaine des odeurs est peu connu. Plus particulièrement pour un problème d'odeur dans un logis, la plupart des personnes auront comme réflexe de vouloir peindre les murs, de désinfecter à l'eau de javel, d'enlever les revêtements de plancher. D'autres personnes tenteront de camoufler l'odeur avec des recettes maison comme mettre du bicarbonate de soude sur les tapis, mettre un linge humide avec du vinaigre sur un ventilateur, faire chauffer du café moulu, etc. Ces solutions sont à éviter puisqu'elles ne règlent pas le problème à la source. Lorsqu'on désire se débarrasser de mauvaises odeurs, il ne faut pas tenter de les camoufler, il faut les neutraliser avec des produits spécialement conçus pour ce besoin.

Les trucs pour se débarrasser d'une mauvaise odeur

La première chose à faire lorsqu'on est aux prises avec un problème d'odeur est de découvrir la source du problème. Bien que l'odeur soit souvent dans l'air, il y a toujours un endroit bien précis d'où provient le problème. Pour vous aider, vous pouvez vous poser ces deux questions : « Quelle est l'odeur que je décèle? » et « De quel endroit dans la pièce pourrait provenir les odeurs ». Par exemple, si vous sentez une odeur d'urine animale, rendez-vous dans la pièce où l'odeur est la plus forte et inspectez les lieux. Y a-t-il une fenêtre, un calorifère, un endroit où le plancher est gondolé, un cerne sur le tapis, etc. Dans le cas de l'urine animale, le produit Uri-Clean éliminera complètement la mauvaise odeur, même si celle-ci est imprégnée dans un tapis, en dessous d'un plancher de bois ou encore entre les carreaux de céramique, et ce depuis des années.

Si vos anciens locataires étaient des fumeurs, il peut sembler difficile de faire disparaître l'odeur de cigarette, car c'est une odeur qui s'imprègne partout : entre les murs, dans le système de ventilation, sur les tissus, les tapis, les murs, les meubles, etc. Dans un premier temps, il est primordial de nettoyer de fond en comble les pièces avec un nettoyeur tout usage qui contient un neutralisant d'odeur de fumée comme le D-125. Si l'odeur subsiste après ce grand nettoyage, il suffit de travailler avec le produit SmokEraser qui ira neutraliser l'odeur de cigarette dans l'air ambiant.

Si l'un de vos logements sent l'humidité ou le renfermé, posez-vous ces questions : « Est-ce parce qu'il y a déjà eu un dégât d'eau? », « Le sol autour de l'immeuble est-il composé de glaise? », « Y a-t-il eu un problème d'infiltration d'eau? », etc. Inspectez aussi les pièces d'où provient l'odeur. Une fois la source du problème identifiée, l'Osmix-42 vous sera très utile pour faire disparaître l'odeur d'humidité ou de moisissure.

Si votre immeuble a plutôt un problème d'odeur de déchets, il vous suffit encore une fois de suivre les deux étapes : trouver d'où provient l'odeur et d'identifier sur quels matériaux elle se trouve. La majorité du temps, il faut repérer les surfaces de plastique, car ce sont des matériaux qui absorbent les odeurs



de déchets et ne les rejettent pas. Pour contrer cette mauvaise odeur, vous pourrez utiliser BAC-500.

Ce que nous vous offrons

SOS Odeurs offre une solution précise pour chaque type d'odeur par l'intermédiaire de sa gamme complète de produits. L'entreprise offre des produits neutralisants qui éliminent complètement les odeurs, contrairement aux nombreux désos-

dorisants sur le marché qui ne font que masquer les odeurs. En utilisant les produits de chez SOS Odeurs vous économisez en temps, mais surtout en argent. En effet, même si vous avez un problème d'odeur persistant, vous n'aurez pas à dépenser de l'argent pour vous procurer des produits qui ne fonctionnent pas ou encore à enlever les revêtements de plancher. Sachez que, la majorité du temps, il est possible de garder les planchers et les tapis en place, et ce, à l'aide de traitements spécifiques. De plus, tous les produits de la gamme offrent une efficacité immédiate. Vous pourrez donc louer plus rapidement votre logement et vos clients seront heureux de vivre dans un environnement sain.

Qui sommes-nous?

Depuis 30 ans, SOS Odeurs conseille des personnes dans le but de les aider à éliminer autant les odeurs résidentielles que commerciales. Au fil des années, l'entreprise est devenue un chef de file dans le domaine de la neutralisation d'odeurs de tous genres. Les nombreux produits offerts par SOS Odeurs sont le résultat de recherches approfondies en laboratoire. Grâce à des processus moléculaires, les produits éliminent la source des odeurs avec une efficacité supérieure à celle de ses concurrents. Pour obtenir une consultation gratuite avec un expert, composer le 1.844.612.2121



ENTREPRISES **DOCO** INC.

DOCO ENTREPRISES INC.

www.doco.ca
info@doco.ca
450 347 3737

Escompte
supplémentaire
pour les membres
de l'**APQ**

Portes d'armoires et façades de tiroirs de bois Des cuisines clés en main



FENÊTRES
CONCERTO

PAR ROYAL

Fenêtres tout PVC, HYBRIDE
ou tout **ALUMINIUM**

Certification Energy Star 2015
zone 1, 2, 3

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE Devrais-je transférer mes immeubles à reve- nus dans une compag- nie avant de les vendre?

Suite à l'article "Devriez-vous les transférer dans une société par actions « une compagnie » ? ", voici le deuxième article d'une série de trois que vous propose l'équipe de finance et fiscalité de Ray Harvey firme-conseil en investissement immobilier en lien avec la détention d'immeubles à revenus par le biais d'une compagnie. Cet article vous propose d'approfondir les impacts de la détention de vos immeubles en compagnie (versus personnel) lors de la vente et de la grande protection qu'une société peut procurer à un propriétaire d'entreprise. En espérant vous donner la réponse à la question suivante : Devrais-je transférer mes immeubles à revenus dans une compagnie avant de les vendre ?

Impacts dans le cas d'une vente
Lorsqu'on détient nos immeubles par le biais d'une compagnie et qu'on désire se départir de ses immeubles à revenus, il peut être conseillé de vendre les actions de cette compagnie plutôt que de vendre

les immeubles détenus par cette compagnie. Cette décision dépendra d'une foule de considérations, mais certaines règles de base doivent être connues.

L'actionnaire de la compagnie devra s'entendre avec l'acheteur pour déterminer un prix qui tient compte de toute la fiscalité entourant le concept de vente par actions. L'aspect #1 à considérer concerne tout ce qui entoure l'amortissement, plus précisément la facture de la récupération d'amortissement accumulée.

Lors de la vente des actions de la société, l'actionnaire-vendeur réalisera un gain en capital sur la vente des actions, mais il ne se sera jamais imposé sur la récupération d'amortissement¹ qui se produit seulement lorsqu'on dispose de l'immeuble directement. Ainsi, si le nouvel actionnaire-acheteur décide éventuellement de vendre l'immeuble dans la compagnie (et non les actions), c'est à la compagnie (et donc à lui indirectement) que reviendra la facture fiscale reliée à la récupération d'amortissement.

Par ailleurs, on doit aussi considérer que l'acheteur perd la chance d'amortir une partie de l'immeuble qu'il vient d'acheter puisqu'il acquiert les actions d'une compagnie dans laquelle l'immeuble a déjà été partiellement amorti. Il faudra donc

réaliser certains calculs afin de s'assurer que le prix de vente, entendu entre les deux parties, tient compte de ces deux aspects. L'acheteur se doit donc d'être vigilant et de bien s'entourer de spécialistes en vente d'immeubles à revenus par le biais d'une vente par actions. Seulement quelques courtiers immobiliers au Québec ont véritablement l'expertise et l'expérience reliées à ce genre de transaction et encore plus rares sont les courtiers qui possèdent les assurances responsabilité professionnelles nécessaires à une vente de biens immobiliers par vente d'actions.

L'autre aspect primordial provient du fait que l'acheteur, en achetant des actions (bien meuble) plutôt que le terrain et la bâtisse directement (bien immeuble) économise les droits de mutation, « Taxe de Bienvenue² », lors de la transaction. Les biens meubles n'étant pas visés par la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières il s'en dégage alors un avantage considérable pour l'acheteur³. L'acheteur se doit donc de connaître cette règle et de l'ajouter au calcul global discuté précédemment.

Pour les propriétaires d'une entreprise exploitée activement « EEA » & d'immeubles à revenus, l'utilisation d'une société pour la détention d'immeubles locatifs permet de préserver le statut nécessaire afin d'obtenir la

déduction pour gain en capital « DGC » de plus de 800 000\$ lors de la vente des actions de l'EEA. En effet, selon la Loi de l'impôt sur le revenu une EEA ne peut détenir un pourcentage trop élevé d'actifs qui ne sont pas utilisés pour ses activités courantes sinon elle est à risque de perdre son statut d'« EEA » et tous les avantages qui en découlent. Nous comprenons ici qu'un immeuble à revenus détenu dans la compagnie « Pharmacie Tessier inc. », par exemple, pourrait venir contaminer la compagnie et lui faire perdre son statut.

Cet avantage est très précieux pour l'actionnaire puisque l'économie fiscale potentielle peut dépasser les 200 000\$ d'impôts⁴. Ainsi, pour ne pas perdre cette exemption nous devrions procéder à une stratégie dite « de purification de l'entreprise », libre d'impact fiscal, nous permettant de faire transiter l'immeuble à revenus dans une autre société pour que « Pharmacie Tessier inc. » ne possède que des actifs dont elle se sert dans ses activités⁵.

Impacts sur la récupération d'amortissement

Un autre avantage du transfert des immeubles dans une compagnie provient du fait que cela permet de « transformer » une récupération d'amortissement

Suite à la page 20

**Partenaire privilégié de l'association des propriétaires du Québec
(APQ)**

Assur Experts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (2 unités et plus)

*Immeubles à occupation commerciale
et bureaux*

*Restaurants et Commerces (nouveaux
ou existants)*

Entreprise - Automobile - Habitation

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (2 units and more)

Commercial and office Buildings

Existing or new businesses or restaurants

Soumissions gratuites et compétitives

Free and competitive quotations

Michaël Léveillé

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

750, 16^{ième} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7

Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009

Courriel – e-mail : mleveillee@assurexpertspierreauchuinc.com

Les infiltrations d'eau dans les immeubles par le toit

Historiquement, le vol et les dommages causés par le feu constituaient la plus grande part des réclamations versées aux propriétaires d'immeubles. Or, depuis plus d'une dizaine d'années, les statistiques du Bureau d'assurance du Canada (BAC) démontrent que ce sont les dommages causés par l'eau qui sont devenus la bête noire des assureurs. En 2010, les sommes déboursées en réclamation associées aux dommages par l'eau représentaient 50 % des indemnités payées. Bien que nous ayons peu de contrôle sur dame nature, nous pouvons réduire les risques de dommages par l'eau par l'application de mesures préventives relativement simples.

Depuis toujours, la toiture constitue un élément critique de la structure d'un bâtiment. De ce fait, l'étanchéité et les travaux de toiture sont souvent la source d'une bonne partie des dégâts d'eau et des litiges. La prévention des dégâts d'eau liée à la toiture sera donc l'objet principal de cette capsule. Notons qu'une toiture inclinée présentera moins de problèmes comparativement à un toit plat où les sources d'infiltration d'eau sont plus difficiles à situer.

L'ÉTAT DE LA TOITURE

La durée d'utilisation espérée d'une toiture dépend principalement de la nature de son recouvrement ainsi que de la qualité des matériaux utilisés. Cette durée est de 20 à 25 ans, dans le cas de toits plats multicouches. Quant aux toits en pente, elle est de 15 à 30 ans pour les bardeaux d'asphalte, de 25 ans pour les bardeaux de cèdre, de 50 ans et plus pour les revêtements métalliques et de 100 ans pour l'ardoise. Évidemment, ces durées peuvent être relativement diminuées selon plusieurs facteurs, dont une mauvaise installation et un entretien inadéquat. Dans ce dernier cas, la durée espérée pourrait être réduite de 25 % selon l'Institut de recherche en construction (IRC) du Conseil national de recherches Canada.

En d'autres termes, une toiture qui n'est pas bien entretenue connaîtra un vieillissement accéléré. Il est donc important d'inspecter régulièrement l'état de toute toiture.

Dans le cas de toits en pente, il y

a lieu d'examiner la condition du recouvrement pour identifier des signes d'usure ou de vieillissement (bardeaux manquants ou mal fixés, gonflements, coins retroussés, etc.). Il faut aussi porter une attention particulière aux solins autour des cheminées et des bouches d'aération qui ne doivent pas être brisés ou déformés et dont le calfeutrage doit être en bon état. Finalement, il faut aussi vérifier la solidité de toute antenne parabolique ou de tout autre appareillage.

Quant aux toits plats, une inspection semestrielle est recommandée au strict minimum. De plus, une vérification ponctuelle devrait être effectuée à la suite de chaque événement météorologique important. Cet examen consistera à vérifier la condition générale de la toiture et à rechercher toute anomalie visible pouvant représenter un risque éventuel.

Par exemple :

- Signes d'érosion
- Fléchissements ou boursouffures
- Trous ou fissures
- Absence de solins
- Supports instables ou inadéquats (appareils de climatisation, conduits de ventilation, antennes, etc.)
- Charges mal réparties
- Drains bloqués ou mauvais drainage (pente, accumulation d'eau, etc.)
- Fixations inappropriées, attaches ou substrats surélevés
- Mauvaises soudures ou joints non étanches
- Débris (bois, clous, brique, métal, etc.)
- Croissance de mousse ou d'herbe
- Manchons d'étanchéité endommagés ou lanterneaux non étanches

Aussi, toute absence de gravier doit être corrigée immédiatement pour éviter que la durée d'utilisation de la toiture soit raccourcie. Le gravier prévient la surchauffe des surfaces noires qui, autrement, absorbent le rayonnement solaire. Il réfléchit également les rayons ultraviolets et prévient l'endommagement prématuré de la membrane. Selon la publication CBD-151-F intitulée « Évacuation des eaux pluviales des couvertures » du Digest de la construction au Canada, l'une des grandes sources d'infiltration d'eau dans les toitures plates ou à faible

pente provient des solins défectueux là où l'étanchéité multicouches s'arrête aux joints de dilatation, aux parapets et autres murs ou reliefs s'élevant au-dessus de la surface du toit, ou encore, là où les événements et gaines pénètrent la couverture.

LE DRAINAGE DU TOIT

Le système classique d'évacuation des eaux pour les toitures plates ou à faible pente consiste en des orifices d'écoulement installés à la surface du toit. Ces orifices sont branchés à des tuyaux de descente intérieurs raccordés aux égouts pluviaux ou déversés à fleur de sol pour s'écouler dans des fossés de drainage. Il est essentiel que le nombre d'orifices et leur diamètre soient adéquats, conformément aux statistiques de précipitation connues pour la région. De plus, les orifices et leurs descentes ne doivent pas être obstrués, et les pentes vers ceux-ci doivent être conçues de sorte qu'il n'y ait pas d'eau stagnante sur le toit, mais qu'elle s'écoule le plus rapidement possible.

Quant aux toitures en pente, les gouttières et les descentes pluviales ont pour fonction de drainer l'eau de la toiture et de l'éloigner du bâtiment. Par exemple, des problèmes peuvent survenir lorsqu'à maintes reprises les feuilles mortes ou autres débris s'y accumulent, réduisant ou empêchant ainsi l'écoulement efficace des eaux pluviales. Durant la saison froide, l'eau retenue sous l'effet du gel peut alors s'infiltrer par l'avant-toit, provoquer une détérioration prématurée de la toiture et cheminer vers l'intérieur du bâtiment. De plus, une fois remplies de glace, des sections de gouttières peuvent parfois se détacher ou se déchirer de leurs supports. Quant aux autres périodes de l'année, toute pluie abondante générera un débordement des eaux de pluie hors des gouttières avec les mêmes conséquences. Une infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment pourrait causer des dommages matériels, alors qu'une infiltration continue non détectée pourrait causer une problématique de moisissures à long terme.

Voici donc les principales mesures préventives afin de réduire les risques de dégâts d'eau causés par l'inefficacité des gouttières et de

leurs descentes pluviales :

Inspecter et nettoyer les gouttières et leurs descentes à une fréquence d'au moins deux fois l'an, soit au printemps (après l'apparition du feuillage) et à l'automne (après la chute des feuilles). De façon ponctuelle, effectuer une inspection et apporter les correctifs nécessaires lorsqu'un débordement inhabituel des gouttières est constaté.

S'assurer que les descentes pluviales éloignent l'eau le plus possible des fondations.

Vérifier si l'eau stagne par endroits dans les gouttières. Ce problème est généralement attribuable à une pente insuffisante causée par un affaissement des gouttières. Cette situation peut être corrigée facilement en resserrant ou solidifiant les éléments de fixation.

Considérer l'installation d'un grillage ou autre dispositif approprié sur le dessus des gouttières afin d'éviter une accumulation importante de feuilles, gravier ou autres matières dans celles-ci qui pourrait nuire au bon écoulement des eaux pluviales.

En collaboration avec JEAN-JACQUES FOURNEL, expert-préventionniste

Mise en garde

L'information contenue dans cette capsule est d'ordre général et est fournie à titre informatif seulement. Elle n'est pas exhaustive. Toute action prise à la suite de la lecture de cette capsule devra être effectuée en toute sécurité et, au besoin, être exécutée par une personne expérimentée et habilitée à le faire.

Ensemble, La Personnelle et l'Association des propriétaires du Québec vous donnent accès à des tarifs de groupe exclusifs et à des protections personnalisées pour les propriétaires résidentiels locatifs.

OBTENEZ VOS TARIFS DE GROUPE EXCLUSIFS



lapersonnelle.com/entreprise-apq ou 1 800 268-3063

La Personnelle fait référence à La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions s'appliquent.



Me Annie Lapointe

Suite de la page couverture

tre eux. Il paie donc la moitié de l'hypothèque chaque mois pour cet immeuble. Pourtant, selon madame, monsieur n'avait pas les fonds pour investir dans une maison, c'est elle qui aurait payé les frais de notaire, ainsi que la taxe de bienvenue et la majeure partie des dépenses d'entretien.

Monsieur est plutôt d'avis qu'il remboursait toujours madame pour sa part et également, qu'il payait beaucoup de choses durant la vie commune, ses revenus étant supérieurs.

Monsieur gagne à la loterie et rembourse plusieurs dettes, dont un montant de près de 37 000\$ représentant le solde de l'hypothèque du 1er immeuble. Selon le jugement, madame accepte de rembourser cette somme à monsieur.

Pour le 2e immeuble, l'achat fait suite au gain de monsieur à la loterie et c'est donc avec cet argent que sera fournie la mise de fonds. Cet immeuble est également au nom de madame, selon monsieur, pour des raisons fiscales. L'immeuble génère des revenus et les dépenses sont payées à même les revenus générés par l'immeuble. Selon madame, le montant de la mise de fonds fourni par monsieur n'était qu'un prêt.

Ainsi, concernant le premier immeuble, le tribunal en vient à la conclusion que monsieur ne saurait avoir de droit de propriété, l'intention des parties n'ayant jamais été de se considérer copropriétaires. Toutefois, le tribunal en

vient à la conclusion que madame se serait enrichie au détriment de monsieur qui s'est appauvri, et ce, sans motif :

« 39 Par conséquent, je suis d'avis que l'objectif d'une action en enrichissement injustifié ne doit pas tendre à un rééquilibrage des actifs ou à un partage des patrimoines de chacun accumulés pendant la vie commune, mais uniquement à compenser une partie pour un apport, en biens ou en services, qui a permis à l'autre de se trouver en une position supérieure à celle qui aurait été la sienne n'eût été de la vie commune, bref de l'enrichir. »

Ainsi, le tribunal conclut que monsieur et madame s'étaient engagés ensemble à la réalisation d'objectifs communs et qu'ils avaient l'intention de partager la richesse ainsi créée. Toutefois, seulement le montant pour permettre de libérer l'hypothèque est considéré. En effet, les montants pour payer le prêt hypothécaire pendant l'occupation de monsieur ne sont pas considérés, étant sa contribution au loyer.

Quant au 2e immeuble, monsieur est d'avis qu'il y avait une entente verbale à l'effet qu'ils étaient copropriétaires. Selon l'ensemble de la preuve, le tribunal a décidé qu'il en était ainsi :

«112 Comme nous l'avons démontré, il y a eu bel et bien entente tacite entre les parties contredisant l'acte d'acquisition de l'immeuble au seul nom de madame. »

En conséquence, le tribunal a déclaré monsieur copropriétaire du deuxième immeuble.

Le tribunal ajoute :
«132 La toile de fond de ce dos-

Attention à l'investissement dans l'immeuble d'un conjoint!

Be careful when investing in the building of a partner!



sier ressemble à beaucoup d'autres situations où des conjoints de fait ne prennent pas soin de prévoir une convention de vie commune. Cela facilite les choses, mais ne fait pas échec dans tous les cas à l'établissement d'une entente tacite.»

Une entente tacite renversant le titre de propriété a été reconnue dans cette situation, mais il aura fallu une procédure judiciaire pour y parvenir et la preuve d'une entente tacite est difficile à établir. Il s'agit d'une situation exceptionnelle, puisqu'en cas de séparation de conjoints non mariés ni unis civilement, la loi ne prévoit aucun partage de la valeur des biens et ce, peu importe la durée de l'union. Il est important de savoir que si le mariage ou l'union civile procure une petite protection à cet égard, les conjoints de fait ont également la possibilité de prévoir par convention

les responsabilités de chacun dans le couple concernant les dépenses, une séparation inégale de la propriété ou de certains biens en fonction de l'apport de chacun en cas de rupture. Il est important de s'informer des conséquences de l'investissement en commun, que l'on soit conjoint de fait, marié ou uni civilement, surtout lorsqu'une seule des deux personnes du couple est propriétaire. En cas de séparation ou de divorce, on pourrait se retrouver avec des surprises qui pourraient être évitées avec une bonne planification.

⁽¹⁾ 540-17-007088-122, 2015 QCCS 431.

Les Peintres du Roi
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
PEINTRE EN BÂTIMENT
RBQ: 5644-2981-01
SAMY RAMSEY
SAMY.RAMSEY@GMAIL.COM
514 655.8583

In a recent situation⁽¹⁾, a man asks to receive compensation for investing in two buildings of his common-law spouse, or to be declared co-owner thereof. According to the judgement, after a conjugal life together of 17 years, the couple separated in 2012. Previously, during their life together, the Mrs. had purchased a first home. According to the Mister, it is customary in his country of origin that the goods are in the name of the woman, but it was clear to him that the house belonged to the two of them and he invokes an agreement between them. So he pays half the mortgage each month for this building. Yet, according to Madame, Monsieur did not have the funds to invest in a house, apparently it was she who would have paid the notary fees, as well as the welcome tax and most of the expenditures for maintenance.

Monsieur is of the view that he always reimbursed Madame for his part and also that he paid for a lot of things in their common life because of his income being higher.

Monsieur wins the lottery and reimburses several of his debts, including a total amount of nearly \$37,000 representing the balance of the mortgage of the 1st building. According to the judgement, Madame agrees to reimburse that amount to Monsieur.

For the second building, the purchase of it was made following the winning of Monsieur at the lottery and so it is with this money that the down payment was provided. This property is also on behalf of the Mrs. according to Monsieur, for tax reasons. The building generates income and expenses are paid out of the revenues generated by the building. According to Madame, the amount of the down payment provided by Monsieur, was only a loan.

Therefore, for the first building, the Court comes to the conclusion that Monsieur cannot have

property rights, since the parties' intention had never been to consider themselves as co-owners. However, the Court comes to the conclusion that Madame would have enriched herself at the expense of Monsieur who impoverished himself, and this without reason:

“39 Consequently, I am of the opinion that the objective of an unjust enrichment action should not seek to rebalance the assets or to share a heritage accumulated by each during their conjugal life, but only to compensate a party for a contribution, in goods or in services, which allowed the other to be in a superior position to the one which he would have been in were it not for the common life, in short, to enrich him.”

Thus, the Court concluded that the Mr. and the Mrs. were engaged together in the pursuit of common objectives and that they intended to share the wealth created thereby. However, only the amount to allow to release the mortgage is considered. Indeed, the amounts to pay the mortgage while the Mr. was living there are not considered, as it was his contribution to the rent.

As for the second building, the Mr. believes that there was a verbal agreement to the effect that they were co-owners. According to all of the evidence, the Court decided that this was so:

“112 As we have shown, there was indeed a tacit agreement between the parties contradicting the act of acquisition of the building in the name of Madame only.”

Accordingly, the Court declared the Mr. to be the co-owner of the second building.



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELCÈL

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

BLAINVILLE

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

NAPIERVILLE

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

ORLÉANS

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

SAINT-AMABLE

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

SAINT-BASILE-LE-GRAND

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

SAINT-EUSTACHE

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

SAINT-GEORGES DE BEAUCE

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

SAINT-HYACINTHE

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

SAINT-LÉONARD

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

SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

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

SAINTE-CATHERINE

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

Pour en savoir plus,
communiquez avec nous

par téléphone : 514-326-1004

par télécopieur : 514-326-8446

par courriel : industriel@bmrmatco.com

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

The Court added:

“132 The background of this case is like many other situations in which common-law spouses do not take care to provide a cohabitation agreement. This makes things easier, but does not obstruct in any case the establishment of a tacit agreement.”

A tacit understanding reversing the title of a property has been recognized in this situation, but it took legal proceedings to achieve this and to give proof of a tacit understanding is difficult. This is an exceptional situation, since in case of separation of unmarried spouses or of spouses not being in a civil union the law does not provide for any division of the value of goods, and this regardless of the duration of the union. It is important to know that if the marriage or civil union provides little protection in this respect, common-law partners also have the possibility to provide,

by agreement, for the responsibilities of each in the couple regarding expenditures, uneven separation of or ownership of certain properties, depending on the contribution of each in case of break-up. It is important to inform oneself about the consequences of common investment, whether one is de-facto spouse, married or in a civil union, especially when only one of two people of the couple is an owner. In case of separation or divorce, one could end up with surprises that could be avoided with proper planning.

⁽¹⁾ 540-17-007088-122, 2015 QCCS 431.



CATÉGORIES

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

1. AGENCE DE LOCATION

Josué (Joshua) Ponce
514-622-3314

Courtier Immobilier
L'expert Immobilier Pm Inc.
www.BonsLocataires.com

- Évaluation du prix, prise de photos
 - Publication sur internet, visites
 - Vérification complète des locataires
 - Rédaction du bail / aide
- 5% de rabais sur la deuxième location, 10% de rabais sur les locations subséquentes.**

2. 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

3. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

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

4. 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

5. ARMOIRES DE CUISINE

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

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

delcraft inc.

Armoires de cuisine et salles de bain
Tél.: (514) 990-5122
Tél.: (450) 678-1790
Télec.: (450) 678-1196
info@delcraft.ca
www.delcraft.ca

- Fabricant depuis 1967
- Membre APCHQ
- RBQ 1135-2457-54
- 10% de rabais aux membres APQ

6. 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

Services financiers Chalifoux
Mathieu Chalifoux, C.S.F.
Tél.: (514) 505-6999
mathieu@sfchalifoux.ca
www.sfchalifoux.ca

- Courtier en assurance vie - invalidité - Entreprises
- Conseiller en placements (REER-CELI)

7. AVOCATS

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

- Spécialisés dans les domaines de droit suivants:
- Relations locateur - locataire
 - Résidentiel et commercial
 - Immobilier
 - Bail commercial
 - Régie du logement.

8. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean
Caroline Ouellette, gérante

Tél.: (450) 347-7687 S/f: 1-800-463-7687
ouellette.a@videotron.ca
www.bainmagique.com

- Prix «Choix du consommateur» depuis 2010
- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique
- Installation complète en une seule journée
- Nous comptons plus d'un million d'installations depuis 1984
- Estimation gratuite

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

9. 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

10. BÉTON

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

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

11. CHAUFFE-EAU

HydroSolution
Annie Beaudoin, représentante
Tél.: (514) 326-0606 poste 4281

Cell.: (514) 604-0910
abeaudoin@hydrosolution.com
www.hydrosolution.com

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

Leapro

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

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

12. 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

13. CONCIERGERIE

Multi Services
Président Étienne Fortin
Tél.: (438) 396-1089
multiservicesef@yahoo.ca

- Conciergerie volante
- Réparation Intérieur/Extérieur
- Urgence 24/7

14. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction GS BOLDUC Inc.
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
duclob54@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 Seni inc.
Entrepreneur général
514-863-5722
450-759-0263

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

Les Rénovations Ray Angers Inc.
À votre service depuis 1981

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

- Commercial et résidentiel

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

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

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

15. COURTIERS IMMOBILIERS

Bloc Direct

Sylvain Ross

Tél.: 877-591-0088

info@blocdirect.com

www.blocdirect.com

- Vente / Achat
- 438 millions vendus (en valeur d'aujourd'hui depuis 26 ans)
- Plus de 750 dossiers actualisés
- Gratuit : Suivez la valeur de votre immeuble

Claudia Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

claudyagenereux.com

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

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

16. COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

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

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie

Tél.: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,

St-Léonard, H1P 2X4

Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

- Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012, 2013 et 2014
- 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

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

- Toitures d'asphalte et gravier, et bardeaux
- Membranes auto-collantes
- Bardeaux
- Résidentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
- RBQ : 5658-0004-01

17. 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

18. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

19. ÉLECTRICITÉ

Akom Électrique

(514) 327-5837 (514) 571-5838

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 83034827
- Service 24h, estimation gratuite
- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Archimède Réno

Maurice Noël

Tél.: (514) 625-5446

Autre : (514) 815-7761

qualitereno@videotron.ca

www.archimedereeno.com

- Rénovations générales
- Cuisine, Salle de bain, Sous-Sol
- Extensions, Ajout d'un 2e étage
- Plomberie, Électricité
- Projets clefs en main

Les Entreprise Électriques GPE inc.

Gaétan Jr Plourde

Maître Électricien

Tél.: (514) 521-2233

Cell: (514) 773-7170 24/7

- Chauffage électrique
- Conversion énergétique
- Raccordement pour piscine et spa
- Remplacement de panneaux
- Spécialiste en passage de fils
- Membre C.M.E.Q # 10423

Les Installations électriques J.P. Inc

Tél.: (514) 591-5400

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

Estimation gratuite

Me Électrique

Denis Mazerbourg, associé

Tél.: (450) 543-0550

denismazerbourg@acn.net

www.meelectrique.com

- Entrepreneur maître électricien
- Équipe familiale prête à vous servir pour toute intervention
- Installation - Entretien - Rénovation
- Équipé d'une nacelle pour tous travaux en hauteur

20. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Archimède Reno

Tél.: (514) 815-7761

qualitereno@videotron.ca

- Entrepreneur général spécialisé en finition intérieur, cuisine, salle de bain, s/sol.
- Travaux généraux

21. ENTRETIEN MÉNAGER

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

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

angegardien19@hotmail.com

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

22. ÉVALUATEURS

Bourassa Jodoin Inc

Groupe d'évaluateurs immobiliers
 Élane 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

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

Groupe Proval Évaluateurs Agréés

Nicolas Rivard CRA, Directeur

développement des affaires

Tél.: (514) 382 - 5837 poste 3

Sans frais: 1 - 888 - 382 - 5837

mandat@groupeproval.com

- Évaluation valeur marchande pour des besoins en financement, fiscalité, achat/vente, établissement de coût de construction pour fin d'assurance, étude de loyer marchand, etc.

23. EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire

3701 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél.: (514) 737-4615

Fax: (514) 737-7475

abc.alex@bellnet.ca

www.terminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Elite Gestion Parasitaire inc.

Pascal Rock

Tél.: (514) 791 8385

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

Pyrax Extermination et Gestion Parasitaire(Montérégie)

Eric Chartrand - Président

Tél.: (450) 718-1005

pyrax1@videotron.ca

www.pyraxextermination.com

- Service de contrôle des insectes et des rongeurs, résultats rapides et professionnels.
- Membres certifiés de l'Association Québécoise de gestion Parasitaire et de la Canadian Pest Management Association.

24. FINANCEMENT

Centres Hypothécaires Dominion

Lesley Wright MBA

Tél.: (514) 808-3661

lesleywright@dominionlending.ca

www.wrightmortgages.ca

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

25. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca
1-877-398-5071

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

Patrick Hérard

Formateur, coach en placement immobilier
Tél.: (514) 569-7075

Fax: (514) 800-4413

info@patrickherard.com

www.patrikherard.com

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

26. GÉNÉRATRICE

Volts Énergies

Gaétan Lachapelle Directeur Des Ventes
(450) 973-4770 (514) 686-8113
glachapelle@volts.ca www.volts.ca

- Génératrice - Pompe Incendie Diesel
- Vente - Service - Maintenance - Réparation-
Entretien Préventif
- Service 24h/7 jours semaines par techniciens
qualifiés
- Système d'urgence à batterie sur mesure
- Plus de 80 ans d'expérience

27. 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

28. GESTION IMMOBILIÈRE

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

Pour les syndicats de copropriétés:
- Déclaration de copropriété, consultations
juridiques
- Préparation et l'inscription d'hypothèque
légal
- 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 immo-
bilière, que ce soit un immeuble en copro-
priété, en logements locatifs, en logements
multiples ou en espaces commerciaux
- Prendre un soin délicat de vos communi-
cations avec tous les gens concernés

Gestion G.S.B.R. SENC

Tél.: (514) 961-8465

info@gestiongsbr.com

- Location d'appartements / Condominium
- Collecte de loyer et comptabilité
- Représentation à la Régie du logement
- Gestion des travaux
Montréal, Rive-Nord, Laurentides

Gestion Plex (GIA)

Robert Beaulieu, président

Tél.: (514) 895 - 0676

info@gia.ca

www.gia.ca

- Gestion de haut niveau (1992)
- Gestion Plex
- Comptabilité spécialisée en immobilier
- Tranquillité et rendement assurés
- Montréal, Montérégie, Outaouais et environs

29. 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

darveauhuisiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Fax : (450) 491-3418

Philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de:
Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette
Beauharnois
- Ainsi qu'un service de répartitions à travers
la province
- Service 24 heures, 7 jours sur 7
- Signification, saisie, vente et constat
- En matière de la Régie du logement
Notre mission, votre satisfaction!

30. HYPOTHÈQUE

Westmount Capital

Robbie Peck, Président

Tél.: (514) 419 4215

rpeck@wcmortgage.ca

www.wcmortgage.ca

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

31. INGÉNIERIE

Énertech Solutions inc.

Mécanique de bâtiment

5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc) H4P 1H7

Tel: 514-638-2886

avi@enertechsolutions.ca

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

32. IMPÔTS 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
l'APQ

33. IMPRESSION

PG Impression

Patrick Gléveau

Tél.: (514) - 647 -2128

Courriel : gleveaup@videotron.ca

- Courtier en imprimerie et distributeur
cartouches encres pour imprimantes

34. 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

35. INSPECTION 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 S/f: 1-888-844-5254

www.cie bq.com

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

INSPECNOR

Tony Berardinucci

Inspecteur Agréé avec une Certification National

Tél.: (514) 219-2297

info@inspecnor.com www.inspecnor.com
- Inspection pré-achat, pré-vente ou bilan pré-
ventif résidentiel, multilogement, commercial
- Membre AIBQ et ANIEB, Assurance E&O
- Services bilingues, 7 jours par semaine
- Formateur en Inspection du bâtiment au
Collège en Enseignement Immobilier

Inspection Lambert

Patrick Lambert

Tél.: (514) 803-4566

www.inspectionlambert.com

patrick@inspectionlambert.com

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

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

36. MAÇONNERIE

AAA Maçonnerie inc.

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

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

SCDP Maçonnerie Inc

David Parent, Président

514-999-3846

514-249-6785

SCDPMaçonnerie@gmail.com

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (514) 648-4242

Autre: (450) 652-3466

www.stmaçonnerie.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

37. NETTOYAGE DE CONDUITS

Les Entreprises NCS

Manon Lalumière, adjointe administrative

Tél.: (450) 437-4906 Cell: (514) 386-6080

info@entreprisesnscs.com

www.entreprisesnscs.com

- Nettoyage, réparation et relocalisation de
conduits de sècheuse
- Nettoyage de conduits de ventilation
- Évaluation avec caméra vidéo
- Affilié avec «Cheminée en santé» pour le
ramonage, réparation, restauration de cheminées.

38. 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)

39. 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

40. PLOMBERIE

Bertrand Durand inc.
Dany Corneau, Président
Tél.: (514) 481-0368
Fax: (514) 481-9866
bdinc1970@hotmail.com
www.plomberiebertranddurand.ca

- Chauffage gaz naturel
- Chauffe-eau électrique et gaz
- Débouchage et caméra
- Dispositif anti-refoulement
- Service d'urgence 24/7

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

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

41. PORTES ET FENÊTRES

Entreprises Doco Inc.
tél. (450) 347-3737
fax (450) 347-8890

www.doco.ca info@doco.ca

- Une entreprise familiale depuis 1957.
- Fabrication et installation de portes, fenêtres et armoires de cuisine partout au Québec.
- Fenêtres tout PVC, HYBRIDE ou tout ALUMINIUM.
- Certification Energy Star 2015 zone 1,2,3.
- *Escompte supplémentaire pour les membres de l'APQ.*

D.V. Aluminium

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

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

42. PROTECTION INCENDIE

Guard-X

Pierre Lemay
(514) 277-2127
(514) 258-2644
pierre.lemay@guard-x.com
www.guard-x.com

- Alarme incendie
- Extincteurs
- Gicleurs
- Intercome
- Monoxyde

43. RÉPARATION

Lauresco
Laurent Gagnon
Tél.: (514) 826-6900

info@lauresco.ca
www.lauresco.com

- Service complet d'après-sinistre, d'inspection et de rénovation
 - Urgence 24/7
 - Thermographe certifié
- RBQ 5617-3511-01

Maintenance Canada

Serge Larue, Directeur
Tél.: (514) 946-2036
maintenancecanada@gmail.com

- Spécialité cuisine - Salle de bain
- Service de réparation à domicile
- Plomberie Électricité Menuiserie Plâtre
- Peinture Céramique

44. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

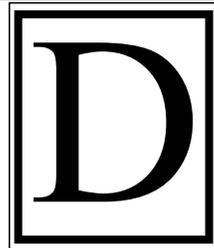
- Forfait VOIX 27,72\$/mois incluant tous les frais mensuels (excluant le forfait données)
 - Forfait DONNÉES 6 Go 30\$/mois
 - Téléphones à partir de 0\$ (entente de 3 ans)
 - Abonnez-vous en ligne
- www.rogersdirect.ca
mot de passe: ROGAPQ13
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

45. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Télé.: (514) 990-0688
ventes@bc-plus.ca

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



Dans un jugement récent de la Cour du Québec, Division des petites créances⁽¹⁾, le Tribunal a été appelé à décider si un syndicat de copropriétaires devait être condamné à payer des dommages-intérêts à un des copropriétaires de l'immeuble pour des troubles et inconvénients supposément causés à deux copropriétaires par le système de ventilation de l'immeuble.

Les faits retenus par le Tribunal

Les copropriétaires demandeurs allèguent qu'ils ont constaté que les moteurs servant à aspirer l'air des colonnes de ventilation situées sur le toit de l'immeuble émettent un bruit anormal.

Les copropriétaires témoignent qu'ils ont avisé immédiatement le syndicat de copropriété de cette situation, mais ils considèrent qu'il a été négligent dans le traitement

Réclamation de deux copropriétaires pour bruit: le Tribunal juge que le syndicat des copropriétaires n'est pas en faute

de ce problème qui, selon eux, a perduré pendant environ six mois.

Les copropriétaires estiment que le syndicat a été négligent, et ils lui réclament la somme de 5 804,61\$, soit

- frais d'expertise : 1 122,16\$;
- courrier recommandé : 9,99\$;
- honoraires d'avocat : 672,46\$;
- perte de jouissance de leur condo: 3 000\$;
- troubles et inconvénients : 1000\$.

Pour sa part, le syndicat conteste la réclamation des copropriétaires, et en retour, poursuit les copropriétaires demandeurs pour la somme de 6 463,45 \$, soit

- frais d'expertise 197,76 \$;
- frais pour correspondance : 20,36 \$;
- honoraires d'avocat : 340,33 \$;
- dommages pour harcèlement, intimidation, menaces et stress des membres du conseil d'administration : 3 000 \$;
- atteinte à la réputation : 1 000 \$;
- troubles et inconvénients : 1 500 \$;
- préparation de la défense : 405 \$.

L'analyse par le Tribunal

Le Tribunal a jugé important de rappeler au syndicat, ainsi qu'aux copropriétaires, qu'en vertu des articles 2803, 2804 du Code civil du Québec, qu'ils ont le fardeau de prouver les faits qu'ils allèguent, et que cette preuve, pour être jugée suffisante, doit rendre l'existence d'un fait plus probable que son inexistence.

L'un des copropriétaires témoigne à l'audience, mais il dépose aussi un rapport d'ingénieur-expert dans lequel l'ingénieur conclut que, après analyse, le niveau de bruit la nuit excède la limite établie par les règlements de la Ville de Montréal

d'environ 2 à 3 décibels.

Toutefois, le Tribunal remarque que l'ingénieur qui a rédigé ce rapport n'est pas présent à l'audience pour témoigner, et donc le Tribunal ne peut pas obtenir d'autres précisions sur ce rapport.

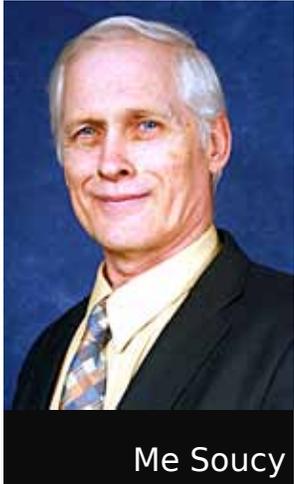
Quant au syndicat, le Tribunal remarque que l'administrateur qui le représente et qui témoigne à l'audience, n'était ni administrateur, ni copropriétaire au moment des faits. Le syndicat a également fait témoigner un des autres copropriétaires de l'immeuble, mais le Tribunal a considéré que son témoignage était du oui-dire, c'est-à-dire qu'il a relaté des faits dont il n'avait pas lui-même la connaissance personnelle.

Le syndicat a présenté la facture d'une entreprise en ventilation faisant état d'une réparation urgente effectuée au ventilateur deux jours après la réception de la plainte des copropriétaires. Le syndicat a témoigné qu'il s'agissait d'une réparation temporaire.

Le représentant du syndicat a témoigné à l'audience que le syndicat avait décidé que la solution définitive était de remplacer tous les ventilateurs, ce qui fut fait au printemps, environ six mois après la réception de la plainte initiale, mais après un processus d'appels d'offres et de soumissions.

À la lumière des faits, le Tribunal a déterminé que la preuve apportée par les copropriétaires était insuffisante pour prouver une négligence de la part du syndicat. Le Tribunal souligne que la preuve supporte l'existence d'un bruit dans l'unité des copropriétaires, ceci n'engage pas automatiquement la respon-

Suite à la page 18



Me Soucy

Les faits

Les locataires demandent une diminution du loyer de 200,00 \$ par mois, des dommages-intérêts de 1 000,00 \$, aussi ils demandent au Tribunal de déclarer le logement impropre à l'habitation et de résilier le bail à compter du 15 décembre 2009. Le 5 janvier 2010, l'inspecteur en bâtiment de la Ville de Montréal émet un avis d'évacuation du logement des locataires en raison de la forte contamination des lieux par des moisissures. Le 21 janvier, les 2 parties, le locateur et les locataires, conviennent de mettre fin au bail à compter du 31 janvier 2010. Les locataires quittent les lieux le 24 janvier 2010.

Dans leur mise en demeure, dans leur demande et à l'audience, les locataires se plaignent de

LES LOCATAIRES AVEC LEURS MAUVAISES HABITUDES DE VIE CAUSENT LE PROBLÈME D'HUMIDITÉ DANS LEUR LOGEMENT

l'humidité excessive dans le logement, du manque d'étanchéité des fenêtres et des portes, de la présence de moisissures sur le mur autour de la porte du balcon et dans un coin de la chambre arrière. L'eau s'accumulait à l'intérieur des fenêtres.

Au cours de l'automne 2008, les locataires dénoncent verbalement ces défauts à la locatrice. Elle leur suggère d'aérer le logement en ouvrant régulièrement les fenêtres.

La locatrice soutient que le logement était surchauffé. Les locataires n'aéraient pas leur logement. Les stores étaient toujours fermés. Elle constate au cours de l'automne 2008, l'eau qui ruisselle entre les vitres des fenêtres. L'eau coule par terre. Elle leur procure un déshumidificateur qu'ils utilisent à l'occasion. Elle leur demande d'aérer les lieux régulièrement.

Au mois de novembre 2009, les locataires se plaignent de la présence de moisissures dans le logement. Lors d'une visite du logement, le 16 novembre 2009 la locatrice constate les moisissures sur le mur



ainsi que le mur et la porte qui sont couverts de moisissures. Elle prend des moyens pour identifier la cause du problème. Elle fait inspecter le toit de l'immeuble, les fenêtres et les portes. Cependant, les experts consultés ne décèlent aucune déficteuosité, aucun vice dans le bâtiment et le logement. Elle impute la présence des moisissures et l'humidité excessive dans le logement aux mauvaises habitudes de vie des locataires puisque le problème de moisissures n'affecte pas le reste de l'immeuble.

L'analyse de la preuve

Dans le présent cas, la locatrice plaide que l'humidité excessive et les moisissures résultent du fait des locataires, donc ils n'ont pas droit à la diminution de loyer réclamée. Il revient aux locataires selon les articles 2803 et suivants du Code civil du Québec de prouver par prépondérance de preuve les faits à l'appui de leurs allégations.

La juge administrative cite un auteur de doctrine qui fait une longue analyse sur le fardeau de

la preuve que doit rencontrer un locataire pour avoir droit à une diminution de loyer pour des problèmes de moisissures ii :

« Pour obtenir une diminution de loyer, les locataires, par leurs habitudes ou leur mode de vie, ne doivent pas avoir provoqué le problème d'humidité ou encore les problèmes connexes qu'ils dénoncent. Par ailleurs, le simple fait que le bail mentionne que le logement est muni d'un déshumidificateur ne peut faire présumer de l'inhabitabilité du logement pour cause d'humidité. À plusieurs reprises, les décisions de la Régie du logement ont énoncé qu'en l'absence de preuve de déficteuosité particulière à l'immeuble, on doit conclure que les moisissures et l'humidité sont provoquées par les habitudes et/ou le mode de vie des locataires et occupants des lieux.»

Et plus loin du même auteur :

«Le locataire devra également minimiser ses dommages

Suite à la page 18

Unité mobile
nettoyage haute pression
Lessard
francislessard@videotron.ca 514.424.6346



Luc Vanier
Courtier immobilier agréé
prêt hypothécaire
Téléphone : (514) 571-8533
Télécopieur : (514) 447-2071
Courriel : vanier.luc@gmail.com
site Web www.lucvanier.ca
2572 boul. Daniel-Johnson 2e étage
Laval (Québec) H7T 2R3



POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE
Multi-Logement
Commercial
Résidentiel
Achat
Refinancement
Renouvellement

BÉTONEL^{MD}



Offre spéciale

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

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

35%

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

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



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

www.betonel.com

Suite de la page 16

LES LOCATAIRES AVEC LEURS MAUVAISES HABITUDES DE VIE CAUSENT LE PROBLÈME D'HUMIDITÉ DANS LEUR LOGEMENT

en nettoyant les murs, ses effets mobiliers ou ses effets personnels endommagés par la moisissure, en utilisant le déshumidificateur mis à sa disposition, en asséchant les tapis, en nettoyant, en protégeant et déplaçant ses meubles et effets mobiliers pour éviter la formation de moisissures, en évitant de demeurer trop longtemps dans le logement se sachant asthmatique ou en évitant de placer ses objets précieux dans une pièce dont il connaît le taux d'humidité.

Suivant certaines décisions, le locataire aurait le fardeau de démontrer de façon prépondérante l'origine, la nature, la cause et la source des problèmes causés par l'état des lieux. Le locataire se doit donc de présenter une preuve précise et convaincante en fournissant des dates ou des périodes où il aurait été ennuyé par un taux d'humidité inconfortable.»

La conclusion de la Régie du logement

Selon la juge, les locataires habitent dans le logement depuis 2005. Mais, ce n'est que le 19 novembre 2009, quatre ans plus tard, que les locataires mettent la locatrice en demeure de régler le problème d'humidité excessive et d'éliminer les moisissures. Les locataires soutiennent avoir dénoncé la présence de moisissures verbalement à la locatrice qui n'a pas fait diligence pour corriger les défauts. Or, ils sont contredits par la locatrice. Ils ont aussi témoigné qu'ils ignoraient avant le mois de novembre 2009 que les taches brunes étaient des moisissures.

La preuve démontre aussi la mauvaise aération du logement par les locataires, la mauvaise utilisation des systèmes de chauffage et du refus des locataires d'utiliser le déshumidificateur en tout temps. De plus, le logement des locataires est le seul de l'immeuble contaminé par des moisissures.

Les locataires prétendent que

les fenêtres et les portes étaient défectueuses et qu'un mur était fissuré. Ils ne déposent aucune photo, aucun rapport d'inspection sur la ventilation défectueuse du logement, aucun témoin n'est entendu. Ils ne présentent aucune preuve médicale en dépit de leur allégation à l'effet qu'ils éprouvaient des problèmes de santé; ils avaient selon leur dire des maux de tête, les poumons compressés, du mal à respirer, de la toux et des étourdissements.

La juge conclut finalement :

«Il incombait aux locataires de démontrer l'inexécution des obligations de la locatrice. Or, ils n'ont pas rencontré leur fardeau de preuve. Le Tribunal ne peut conclure, par conséquent, que la locatrice les a fausement accusés d'avoir causé les moisissures dans le logement. Le Tribunal ne peut, de la preuve présentée, conclure que les locataires étaient harcelés par la locatrice parce qu'elle leur demandait de ventiler régulièrement leur logement. Considérant l'absence de preuve, la demande des locataires ne peut être retenueii»

Suite de la page 15

Réclamation de deux copropriétaires pour bruit: le Tribunal juge que le syndicat des copropriétaires n'est pas en faute

sabilité du syndicat.

Le Tribunal retient que ce n'est pas le syndicat qui aurait causé le bruit des moteurs du système de ventilation. Il conclut également que le syndicat n'aurait pas pu simplement fermer les moteurs, car ceci aurait eu pour effet de couper la ventilation à d'autres unités de condos, et non pas uniquement celles des copropriétaires demandeurs.

Selon l'avis du Tribunal, le syndicat a pris les mesures requises pour prendre en main la situation sur une base urgente, pour ensuite trouver et mettre en application une solution définitive au problème.

Le Tribunal a précisé que les copropriétaires ont effectivement subi des inconvénients dus à ce problème, mais que la preuve ne soutient pas l'idée que le syndicat et ses administrateurs ont été fautifs et négligents dans leur réponse.

Le Tribunal souligne également que, comme les administrateurs

copropriétaires, sans rémunération, que ceci doit être pris en considération lorsqu'on apprécie la gravité de la faute reprochée.

Conséquemment, c'est pour toutes ces raisons que le Tribunal a rejeté la réclamation des copropriétaires contre le syndicat.

La réclamation du syndicat contre les copropriétaires

Après avoir analysé la preuve du syndicat, le Tribunal a indiqué qu'il n'avait d'autre choix que de rejeter la demande en dommages de celui-ci contre les copropriétaires. En fait, le Tribunal souligne que le représentant du syndicat qui a témoigné à l'audience n'a présenté aucune preuve utile à l'appui des dommages qu'il réclame aux copropriétaires, et rien dans la façon d'agir des copropriétaires ne peut être considéré fautif.

Pour toutes ces raisons, le Tribunal a rejeté les deux réclamations, et tant le syndicat que les copropriétaires ont dû assumer les frais judiciaires respectifs.

Pour toute question en la matière, et le droit immobilier en général, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière..

¹ 500-32-135416-123, 2015QCCQ5346



SUBVENTION POUR MULTI-LOGEMENTS

- FENESTRATION D'ALUMINIUM DE QUALITÉ SUPÉRIEURE
- ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
- ENTRETIEN FACILE

Richard Germain
514-434-0371
rgermain@fabelta.com
RBD: 2167-5780-99



Avi FHIMA ing., MBA
Mécanique de bâtiment
5436, Royalmount
Mont-Royal (Qc) H4P 1H7
(514) 638 2886
avi@enertechsolutions.ca

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



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

450.468.2033
1.800.267.2033

groupemiro.com

o c c u -
pent leur
fonction
pour le
bénéfice
du syn-
dicat et
de ses



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



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

MC 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.



Me Kevin Lebeau

Claim of two co-owners for noise: the Court held that the syndicate of co-owners is not at fault



In a recent judgement of the Court of Quebec, Small Claims Division (1), the Court was asked to decide whether a syndicate of co-owners had to be ordered to pay damages with interest to one the building's co-owners for unrest and inconvenience supposedly caused to two co-owners by the ventilation system of the building.

The facts found by the Court

The co-owners plaintiffs allege they found that the engines for sucking air from ventilation stacks on the roof of the building emitted an unusual noise.

The co-owners testify that they immediately notified the syndicate of co-ownership about this situation, but they consider that it had been negligent in the treatment of this problem which, they said, lasted for about six months.

The co-owners believe that the syndicate had been negligent, and they claim from it the sum of \$5804.61, for:

- expert fees: \$1122.16;
- registered mail: \$9.99;
- attorney fees: \$672.46;
- loss of enjoyment of their condo: \$3,000;
- trouble and inconvenience: \$1,000.

For its part, the syndicate disputes the claim of the co-owners, and in return it takes legal action

against the co-owners plaintiffs for the amount of \$6,463.45 for:

- expert fees \$197.76;
- mailing fees: \$20.36;
- attorney fees: \$340.33;
- damages for harassment, intimidation, threats and stress of the members of the Board of Directors: \$3,000;
- reputational damage: \$1,000;
- trouble and inconvenience: \$1500;
- preparation of their defence: \$405.

The analysis by the Court

The Court considered it important to remind the syndicate, as well as the co-owners, that under Sections 2803, 2804 of the Civil Code of Quebec, they have the burden of proving the facts they allege, and that this proof, in order to be considered sufficient, must make the existence of a fact more probable than its nonexistence.

One of the co-owners not only testifies at the hearing but he also files a licensed engineer's expert report in which the engineer concludes that, after analysis, the noise level at night exceeds the limit established by the City of Montreal's regulations by about 2-3 decibels.

However, the Court notes that the engineer who wrote this report is not present at

the hearing to testify, and therefore the Court cannot obtain further details on this report.

As for the syndicate, the Court notes that the director representing it and who testifies at the hearing was neither a director nor a co-owner at the time of the facts. The syndicate also made another one of the building's co-owners testify, but the

Court found that his testimony was hearsay, that is to say, he recounted facts of which he had not himself personal knowledge.

The syndicate submitted the invoice of a company specialized in ventilation systems mentioning that urgent repairs had been carried out to the fan two days after the reception of the co-owners' complaint. The syndicate testified that it was a temporary repair.

The syndicate's representative testified at the hearing that the syndicate had decided that the final solution was to replace all of the fans, which was done in the spring, about six months after the receipt of the original complaint, but after a process of tenders and bids.

In light of the facts, the Court determined that the evidence brought forward by the co-owners was insufficient to prove negligence on the part of the syndicate. The Court stresses that the evidence supports the existence of a noise in the unit of the co-owners, but that this does not automatically imply the liability of the syndicate.

The Court finds that it is not the syndicate which would have caused the noise of the ventilation system engines. It also concludes that the syndicate could not have just turned off the engines, as this would have had the effect of stopping the ventilation of other condo units,

and thus not only those of the co-owners plaintiffs.

According to the Court's view, the syndicate has taken the steps required to take control of the situation on an urgent basis, and then find and implement a final solution to the problem.

The Court stipulated that the co-owners had actually suffered inconveniences due to this problem, but that the evidence did not support the idea that the syndicate and its administrators had been wrong and negligent in their response.

The Court also stresses that, because the administrators hold office for the benefit of the syndicate and its co-owners, without compensation, that this must be taken into account when assessing the seriousness of the alleged misconduct.

Consequently, it is for all of these reasons that the Court rejected the claim of the co-owners against the syndicate.

The claim of the syndicate against the co-owners

After analyzing the evidence of the syndicate the Court stipulated that it had no other choice but to reject the claim for damages by the latter against the co-owners. In fact, the Court stresses that the syndicate's representative who testified at the hearing did not present any relevant evidence to support the damage he claims from the co-owners, and that nothing in the way of acting of the co-owners can be considered to be at fault.

For all these reasons, the Court rejected both claims, and both the syndicate and the co-owners had to pay their respective legal costs.

For any questions on the matter, and on real-estate law in general, do not hesitate to contact our team of lawyers specializing in the field.

1. 500-32-135416-123, 2015QCCQ5346

Ouverture - Installation - Réparation - Vente ...
Système de Clés Maîtresses - Haute sécurité...

SERRURIER
Gilles Gallant

Rés/commercial
514-209-7433



Gilles.gallant@gmail.com

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

ThermStopper PLUS®



Technologie intelligente

Économies garanties

Incidatifs des services publics



Partenariats avec les services publics

Réduction des émissions de carbone

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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation

Suite de la page 8

(100% imposable) en un gain en capital (50% imposable) en cas de décès de l'actionnaire dans les années suivantes. Cet élément cadre donc parfaitement une stratégie de planification successorale que tous les propriétaires d'immeubles à revenus devraient mettre en place.

Le simple fait de changer le mode de détention d'un immeuble pourrait permettre de reporter la moitié des impôts à payer sur la récupération d'amortissement avec un effet négligeable sur le reste. Évidemment, plus la récupération d'amortissement est grande et plus le report d'impôt sera important et moins les sommes laissées au décès par le défunt serviront à payer les impôts accumulés!

Des calculs pourront être réalisés par vos conseillers, ou encore par notre équipe, afin de déterminer les avantages réels directs que ce simple transfert pourrait vous procurer. Par ailleurs, ces mêmes calculs vous feront réaliser les impacts précis d'un décès aujourd'hui sur les liquidités de votre succession et sur l'utilisation de l'équité que vous avez accumulée.

La protection d'actifs

Dans le cas d'un entrepreneur (œuvrant dans un autre domaine que l'immobilier, ex : un pharmacien) faisant affaires par le biais d'une compagnie, la création

d'une société de gestion permet aussi de protéger ses actifs. Le pharmacien pourrait, entre autres, utiliser sa société de gestion, « Gestion Tessier inc. », pour acquérir l'immeuble occupant la pharmacie et ensuite le louer à la compagnie opérante, « Pharmacie Tessier inc. ». Les revenus ainsi dégagés par « Gestion Tessier inc. » serviront à payer l'hypothèque et les autres dépenses courantes de l'immeuble. En agissant ainsi, l'immeuble abritant la pharmacie appartient à « Gestion Tessier inc. » qui est complètement indépendante de « Pharmacie Tessier inc. ». Cette coupure entre les deux sociétés vise à protéger l'immeuble et n'a aucun autre impact sur la gestion quotidienne des affaires de « Pharmacie Tessier inc. » et de l'immeuble qu'elle occupe. Vous créez ainsi une valeur nette à l'abri d'éventuel(s) créancier(s) de « Pharmacie Tessier inc. ».

Le concept de la protection d'actif par le biais d'une société de gestion provient du fait qu'en étant une entité morale distincte, les actifs que la société « Gestion Tessier inc. » détient (ex : les biens immeubles) et ceux de la société « Pharmacie Tessier inc. » sont complètement à part les uns des autres. Ils sont aussi libres de tout lien avec le patrimoine du (ou des) actionnaire(s) des sociétés (ex : M. Tessier). Pour un entrepreneur, tel qu'un pharmacien ou tout professionnel

dont les activités comportent des risques d'affaires, la détention des immeubles par une société distincte devient rapidement un incontournable afin d'isoler complètement les actifs et de les protéger des risques inhérents provenant de l'exploitation de son entreprise.

Une fois créée, cette nouvelle société pourrait aussi permettre de détenir vos autres immeubles à revenus, pour les raisons mentionnées auparavant, sous réserve de validation. Il sera donc pertinent d'analyser l'entièreté de votre dossier afin de vous guider vers la mise en place d'une structure fiscale/légale optimisée et adaptée précisément à votre situation.

Conclusion

Les avantages que pourraient vous procurer la mise en place d'une compagnie pour la détention de vos immeubles (à revenus ou d'entreprise) dépendent de plusieurs facteurs. Si vous considérez l'option de vendre un immeuble dans un avenir rapproché ou si vous opérez une entreprise active parallèlement à la détention d'immeubles, vous avez tout avantage à consulter notre équipe de professionnels.

Nous serons en mesure d'identifier tous les bienfaits (autant monétaires, fiscaux et légaux) que pourraient vous procurer ce mode de détention.

Rappelez-vous que l'abolition de la taxe sur le capital en 2011 est venue considérablement augmenter l'attrait des gens d'affaires pour ce qui est de la détention d'immeubles par le biais d'une compagnie.

Soyez-en informés vous aussi!

Cet article a été écrit conjointement par Alexandre Blouin, M. Fisc, de la firme Groupe FEC et Jean-François Tessier de la firme Ray Harvey Immobilier.

Références :

1 Si on a amorti l'immeuble, la récupération se produit automatiquement lorsque la disposition de l'immeuble en question se fait à profit.

2 Sous réserve d'une règle spéciale de 24 mois qui peut s'appliquer dans certains cas où le transfert de l'immeuble dans la compagnie et la vente des actions de cette compagnie se produisent dans un délai trop court.

3 Surtout lorsqu'on sait que cette facture de droits de mutation n'est pas déductible pour l'acheteur et qu'elle doit être capitalisée au coût de la bâtisse et du terrain ne permettant ainsi qu'un maigre amortissement annuel pour la partie rajoutée au prix de la bâtisse.

4 $(813\ 600 \times 50\% \times 49,975\% = 203\ 298,3\$)$

5 Note importante: Vous devez bien comprendre ici que si un propriétaire d'immeubles vend personnellement ses immeubles et déclenche un gain en capital ou s'il vend les actions d'une compagnie qui ne détient que des immeubles à revenus, il ne pourra pas profiter de la DGC puisque son entreprise de location d'immeubles n'est pas considérée un EEA.