

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

LE LOCATAIRE EST TENU, À LA FIN DU BAIL, DE REMETTRE LE LOGEMENT DANS L'ÉTAT OÙ IL L'A REÇU

Me Robert Soucy

Lepropriétaire témoigne à la Régie du logement qu'à la suite du départ des locataires, il a constaté que ce logement lui avait été rendu en mauvais état et aussi empreint de saleté. Il dépose en guise de preuve, une série de photos démontrant les dégradations de ce logement en date du 3 juillet 2011, après le départ des locataires.

Les faits

Selon les photos prises et le témoignage du propriétaire, la cuisinière était dans un état de saleté avancée et qu'une portion du plancher de cuisine était aussi en mauvais état de propreté. Il en était de même pour le comptoir, une partie du réfrigérateur, l'évier, quelques tablettes d'armoires et un tiroir de cette pièce.

Au niveau de la salle de bain, des taches de moisissures apparaissaient sur les murs, le plafond et le miroir, le pourtour de la baignoire était aussi taché de traces noires, tout comme celui de la toilette et d'une portion du plancher. Quant à la toilette, son



siège a dû être changé, ayant été laissé dans un état de vétusté avancé.

Dans une autre pièce de ce logement de trois pièces, un mur portait des traces de moisissures, de même qu'une porte et un luminaire. Les fenêtres et leurs cadrages étaient aussi laissés très sales. En plus, lors du déménagement, les locataires ont abîmé un mur et la porte du logement, de même que son cadrage.

Le propriétaire témoigne finalement avec des photos à l'appui que le logement avait été livré en très bon état de propreté et de réparation à l'arrivée de la locataire. Il déclare aussi que la remise en état du logement n'a été terminée que le 11 juillet 2011 de sorte qu'il n'a pu remettre le logement en location avant ladite date, c'est pourquoi il réclame une perte locative pour une somme équivalente au tiers du loyer payable, soit 200.00\$.

Suite à la page 10

LES CONSEILS DE BAILLUS

LE BEAU TEMPS EST ARRIVÉ, LES BARBECUES ET LES FOYERS VONT EMBOUCANER MONTRÉAL

Voici un petit guide pour l'utilisation des barbecues et des foyers extérieurs. L'information est fournie par le Service de sécurité incendie de Montréal. Concernant les autres villes de la province, référez-vous à votre service incendie respectif.

À Montréal
Barbecues

Premièrement, les barbecues sont permis sur les balcons. Par contre, celui-ci ne peut être installé à moins de 60 cm (24 pouces) d'une porte ou d'une fenêtre. Si le balcon est trop petit pour respecter cette règle, il sera impossible d'utiliser un barbecue sur ce balcon.

Il ne peut en aucun temps être entreposé à l'intérieur.

Il ne doit jamais être situé entre la porte et l'escalier.

Il doit reposer sur des matériaux non combustibles. Donc, un petit barbecue déposé directement sur le balcon en bois est interdit.

Suite à la page 17



MOT DE L'ÉDITEUR



LE SYNDICAT TENU RESPONSABLE



VRAI OU FAUX?



CONSTAT DE L'ÉTAT DES LIEUX

Communiqué de presse

UN PROJET DE LOI DISCRIMINATOIRE envers les propriétaires et sans fondement!

Montréal, le 27 Mai 2014
L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est indignée par l'obstination de Québec Solidaire à vouloir déposer un projet de loi empêchant l'expulsion des locataires du 1er décembre au 31 mars ainsi que la reprise de logement lorsqu'un des occupants du logement est une personne âgée de 65 ans ou plus.

Suite à la page 3

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



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

Suivez-nous





Me Reed

TIPS FROM BAILLUS**THE GOOD WEATHER HAS ARRIVED!****PRETTY SOON THE BBQs AND THE OUTDOOR FIREPLACES WILL PUT SMOKE ALL AROUND MONTREAL**

Here's a mini-guide for the use of barbecues and outdoor fireplaces. The information is provided by the Montreal Fire Prevention Service (Service de sécurité incendie). For the other cities of the Province you should address yourself to your respective fire prevention services.

In Montreal Barbecues

First, barbecues are allowed on balconies. However, they can not be installed at less than 60 cm (24 inches) from a door or a window. If the balcony is too small to abide by this rule it will be impossible to use a barbecue on that balcony.

It can at no time be stored indoors.

It should never be located between the door and the stairs.

It must be based on non-combustible materials. Therefore, a small barbecue deposited directly on the wooden balcony is prohibited. The rule is 45 cm (18 inches) from all combustible materials.

Some boroughs require a permit. Please inquire at your borough office.

Finally, you can prohibit its use at the signing of the lease provided that it is clearly specified in the lease.

And the gasholder?

It is prohibited inside or in an enclosed area (this includes the sheds!)



It must be located in the open air. It has a service life of ten years. It should never be thrown in the garbage.

It is often prohibited in condos.

Fervent BBQ enthusiasts who intend to buy a condo this summer should pay particular attention to the declaration of co-ownership in order to determine if they can use it or not, since in most cases, in fact, it is prohibited.

The declaration of co-ownership is the document that governs the rights and obligations of the co-owners in the building. These rules are mandatory and must be respected by all. If you plan to buy off plan, do not rely on the arguments of the seller and demand to see the paper document that confirms this.

Is it possible to have and use an outdoor fireplace in my backyard?

Yes, but you must obtain a permit from

the Metropolitan Community of Montreal before installing it.

The metropolitan community issues a permit only if the appliance meets the standards concerning the limits imposed on atmospheric pollutants as specified in the regulations. Inform yourself before you buy.

In all cases, if the tenant violates any one of these rules, it is possible to force him to comply via the Régie du logement or get help from the fire service but be aware that fines are always imposed on the owner of the

building.

You have access to much more information on the webpage of the Fire Prevention Service of the City of Montreal at: <http://ville.montreal.qc.ca/sim/>

PLOMBERIUM
DORACO-NOISEUX

PRODUITS POUR LA SALLE DE BAIN ET LA CUISINE
PLOMBERIE ET CHAUFFAGE



Avantages offerts aux membres de l'APO
sous présentation
de leur carte de membre
(numéro de client 950003)

DESCHÊNES

AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

Salles de montre Plomberium
www.doraco-noiseux.com

Comptoirs pièces
www.deschenes.ca

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

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

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

Sherbrooke
4450, rue James-Edwards
(Québec) J1L 3A4
819-823-1000

Laval
3155, boul. Industriel
(Québec) H7L 4P8
450 629-3939

Saint-Hubert
4545, boul. Sir Wilfrid-Laurier
(Québec) J3Y 3X3
450 656-2223

Montréal
3901, rue Jarry E.
(Québec) H1Z 2G1
514 374-3110

Saint-Hyacinthe
6400, avenue Choquette
(Québec) J2S 8L1
450 773-4450

Montréal
2020, rue Saint-Patrick
(Québec) H3K 1A9
514 932-3191

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

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

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

Communiqué de presse

Suite de la page couverture

Un projet de loi discriminatoire envers les propriétaires et sans fondement!

Les personnes âgées et la reprise de logement

"Pourquoi un statut particulier en fonction de l'âge?" se questionne Martin Messier, Président de l'APQ rappelant que la reprise de logement n'est pas uniquement faite pour soi-même ou un descendant, soit un fils ou une fille, mais également pour un ascendant.

Il se peut même que ce soit pour y loger un parent âgé.

Donc, Québec Solidaire veut empêcher une personne de 65 ans ou plus de demeurer dans un des logements de ses enfants, proches d'eux, pour permettre à une autre personne âgée d'y demeurer! Où est la logique et les protections des ascendants dans tout ça!» d'ajouter Martin Messier.

Cerise sur le gâteau: le projet mentionne que les balises qu'on souhaite imposer lors de la reprise d'un logement d'une personne âgée de 65 ans et plus le seraient à partir du moment où une personne âgée occupe le logement, qu'elle soit ou non locataire!

Cela, malheureusement, dénote un manque flagrant de compréhension du droit locatif. Offrir un droit au maintien dans les lieux pratiquement viager (sauf une reprise de logement à des conditions qui excèdent le bon sens) à un locataire, voire à un occupant sans lien contractuel, est hautement préjudiciable.

Il faut rappeler que le droit à l'usage du logement et à la reprise de celui-ci dans des cas très précis et rares, fait partie intégrante du droit à la propriété. Les locataires sont déjà très bien protégés par la loi dans le cas de reprise de logement. Le processus de reprise de logement est lourd et jamais un gage de succès, en plus

de pouvoir s'avérer coûteux, car une indemnité est souvent à payer au locataire.

L'APQ s'indigne d'un tel manque de respect envers les droits des propriétaires déjà ridiculement restreints dans leur propre immeuble.

Mais l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne laissera pas un tel projet de loi brimer les droits des propriétaires :

« Nous avons invité les chefs des quatre partis suite aux débats des chefs à suivre une formation sur le droit locatif. Après les avoir invité sur les bancs d'école de l'APQ, nous affirmons que nous les inviterons sur les bancs des tribunaux.» selon Martin Messier.

L'expulsion en hiver

Est-ce que Québec Solidaire sera solidaire des propriétaires de logements locatifs en les aidant à payer leur prêt hypothécaire pendant que leurs locataires sont confortablement installés

dans le logement non-payé depuis 3,4,5 mois?

Est-ce que Québec Solidaire entreprendra les démarches de collection des loyers impayés? Ces démarches s'avèrent déjà vaines envers les personnes qui ne reçoivent que l'aide de l'État. On demande donc clairement de faire vivre un locataire gratuitement dans son logement parce qu'il est âgé! Ce genre de disposition ajoute au poids à porter sur les épaules du propriétaire et désresponsabilise le locataire.

Les propriétaires d'immeubles à revenus sont déjà exténués par le droit locatif actuel et son application et de la protection offerte aux locataires, laquelle ouvre la porte toute grande aux abus. Il faut cesser de retirer les droits aux propriétaires d'immeubles avant que ceux-ci ne finissent par se retirer du marché. ☑

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 recharge.

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

Technologie intelligente



Partenariats avec les services publics

Économies garanties



Réduction des émissions de carbone

Incidatifs des services publics



ThermStopper PLUS®



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

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

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



Martin A. Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

Exigences de la loi sur la sécurité incendie



ors d'une rencontre récente avec le service de protection des incendies de la Ville de Montréal, nous avons appris que la ville de Montréal avait décidé de procéder à une modification importante de la stratégie d'intervention afin de concentrer leurs efforts d'inspection vers les immeubles locatifs résidentiels. En effet, alors qu'auparavant les 83 inspecteurs de la Ville de Montréal étaient plutôt visibles dans différentes opérations dans les centres d'achats, les dépanneurs, les efforts seront maintenant dirigés vers les immeubles locatifs résidentiels à compter du 1er juillet 2014.

Les propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels doivent donc s'attendre à recevoir la visite de plus en plus fréquente des inspecteurs du service de prévention des incendies. Vous trouverez ci-jointe la liste des infractions qui seront immédiatement vérifiées par les inspecteurs. Veuillez noter que pour les points marqués en jaune il y a aura émission d'une contravention et d'une procédure judiciaire automatiquement, sans avis préalable, dès qu'un agent de prévention constate que vous avez dans votre immeuble une infraction à l'un de ces points.

Il est à prévoir que la démarche du service de protection des incendies de la Ville de Montréal se propage dans toutes les autres villes du Québec.

Points de vérification

Avis de non conformité: Prendre note que la liste des éléments d'inspection est non limitative. Les éléments faisant l'objet d'un dossier de procédure judiciaire sont identifiés et sont également non limitatif.

Liste des éléments jugés critiques à la sécurité des personnes notamment:

- Le système d'alarme incendie doit toujours être maintenu en bon état de fonctionnement
- Les systèmes de protection contre l'incendie utilisant l'eau sont alimentés et toujours fonctionnels
- L'installation et l'entretien des avertisseurs de fumée
- Les raccords pompier sont toujours accessibles pour les pompiers
- Les moyens d'évacuation sont toujours maintenus en bon état
- Les moyens d'évacuation sont libres de toute obstruction
- Les moyens d'évacuation ne présentent aucune accumulation ou d'entreposage de matières combustibles
- Le nombre de personnes maximal permis affiché est respecté
- Le nombre de personnes maximal permis est respecté en fonction des moyens d'évacuation
- Les chandelles, bougies et les dispositifs à flamme nue sont montés solidement sur des supports incombustibles et la flamme protégée
- Les systèmes d'extraction et de protection contre l'incendie sont maintenus en bon état de fonctionnement pour les équipements de cuisson

At a recent meeting with the fire protection service of the City of Montreal we learned that the City of Montreal decided to make a significant change in the intervention strategy in order to focus their inspection efforts upon residential rental properties. Indeed, whereas previously the 83 inspectors of the City of Montreal were quite visible in various operations in the shopping centres and dépanneurs (convenience stores), efforts will now be directed to the residential rental properties beginning on 1 July 2014.

Owners of residential rental properties should therefore expect to receive more and more frequent visits from the fire prevention service inspectors. You will find attached the list of offences that will be immediately verified by the inspectors. Please note that for the yellow marked points a ticket will be issued and a Court proceeding will automatically follow, without notice, as soon as an agent of the prevention service finds that you have in your building a breach of one of these points.

It is expected that the initiative of the fire protection service of the City of Montreal will spread to all the other cities in Québec.

LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 30, numéro 6
Juin 2014

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

Graphiste
Alice Dornoy

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

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Carmen Ruiz

PERFORMANCE HYPOTHÉCAIRE
Agence Hypothécaire

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 Achat
Commercial Refinancement
Résidentiel Renouvellement

Unité mobile

nettoyage haute pression
Lessard

francislessard@videotron.ca 514.424.6346

TRUE OR *false?*

Question to test your knowledge:

If I give a discount to my tenant, but if the price shown in the lease is higher, what is the amount that will be considered by the Régie du logement?

Answer:

The rent considered by the Régie du logement is the rent actually paid.

Freebees and discounts are a prime source of problems and confusion, for sure. The Courts' decisions seem to establish a certain standard in this respect: one must first distinguish whether the discount is permanent or if it is a promotional offer to conclude a first lease. Thus, in a judgement of setting of the rent (1), the Judge had to establish the base rent because it was challenged, in order to calculate the rent increase.

In this situation, the rent registered on the lease, plus the renewal notice, was \$521, but the rent actually paid was \$450, because of a regularity discount of \$71.00 if the rent was paid in full on the first day of each month. As a result, the rent due, given the discount, was \$450. The notice of renewal reported even this discount which changed from year to year.

The Judge in this case comes to the conclusion that it is the amount finally agreed upon and actually paid that must be accepted, ignoring the tricks to get there. He cites the *Balian vs. Fedor* decision (2) of which some excerpts are following below for more clarity:

"The desired agreement, in the first lease and its renewals, was based on a reduced rent. It is this agreement that must be carried out. So there is no freebee as we see some of these for promotional purposes, but actually an agreement on rent including this pseudo freebee."

Of course, as an exception to this principle, the Régie accepts that a "freebee", usually of a month or more of the rent, as a means of promotion of incentives to sign a first lease, should not be incorporated in the rent; this is what was decided in the submitted decision of *Summit Ridgewood Corp. vs. Sheng*, 1995 J.L. 207, p. 208.

We must add that the corollary of the principle arising from the decision cited above is, that if the freebee is repeated, it ceases to be a promotional clause and the "freebee" is then included in the base rent."

Indeed, in view of these judgements, to decide that the rent registered on the lease is the one that prevails, although this is not what was actually paid, would

undermine the right of the tenant to remain in the premises, because the fact that the owner having the opportunity to stop the freebee, would involve a substantial risk of increased rent.

Concerning the promotional offer in order to conclude a first lease, mainstream jurisprudence has established that a rebate for a specific year at the conclusion of a lease is not part of its renewal and this especially if it is recorded that this promotion only applies to the current lease. In case of a renewal of this promotion, i.e. to accept that the month of July 2014 would be free while the lease is renewed and if basically it was expected that the month of July 2013 was free only when you signed the lease, you may risk incorporating this freebee in the lease and therefore grant that all the months of July would be free in the future.

However, we recommend greater caution in the granting of any freebee, and if you decide to offer such a freebee, such as a free month, we suggest that you specify the free month as well as the year and that this promotion is not renewable, in order to ensure that this reduction is not incorporated into the rent for good. ☑

1. 26 120202 001 F, 2012 QCRDL 37937.
2. 31-970415-034V-980302, 10 June 1998.
3. 1 110217 106 G, 2012 QCRDL 43364.

New question for the July 2014 issue:

TRUE OR FALSE:

A verbal acceptance may modify the terms of a written and signed lease, true or false?



groupe MIRO
Le multiservice après sinistre inc.

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

450.468.2033
1.800.267.2033



R.B.Q. : 8262-9981-05

groupemiro.com

suivre mes appels



INFORMEZ-VOUS
sur notre nouveau
système révolutionnaire
par téléphone au
1 866 559 5169
ou sur le site Internet
www.suivremesappels.com

profitez d'une nouvelle
méthode révolutionnaire
grâce à la technologie

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



ROYEZ SUR LA PISTE DE L'ARGENT!

PREMIER AU QUÉBEC

BEI Inc.

Bureau Expertise & Inspection

**Pour votre tranquillité
d'esprit et un constat d'état
des lieux réussi!**

- Afin d'éviter au terme de la location toutes dépenses excessives de remise en ordre du bien loué ou à louer.

Espaces locatifs

info@bei-inspection.com

T. 450.907.7111 T. Sans frais 1 855.907.7111
9 655, rue Ignace • unit H • Brossard • Qc J4Y 2P3



Me Lebeau

LE SYNDICAT TENU RESPONSABLE DES ACTES DES ENTREPRE- NEURS QU'IL ENGAGE

Dans un arrêt récent de la Cour du Québec, division des Petites créances, le Tribunal a rejeté la demande en dommages par un syndicat des copropriétaires contre deux de ses copropriétaires pour des dommages causés par le débordement de la toilette de leur unité. Le débordement a eu lieu quelques minutes après que le plombier du syndicat avait effectué la réparation de la toilette.

Les faits selon le Tribunal

Le Syndicat des copropriétaires réclame la somme de 7 000 \$ de deux copropriétaires suite à une inondation dans le condominium dont ces derniers sont les propriétaires.

Les copropriétaires contestent et disent n'avoir commis aucune faute. Ceux-ci plaident que le débordement de la toilette a plutôt été causé, selon eux, par la mauvaise installation d'une soupape d'entrée. Ils ajoutent que le Syndicat a reconnu sa responsabilité pour les dommages découlant de l'inondation.

Selon la preuve à l'audience, en 2009, la plomberie de toutes les unités de l'immeuble a fait l'objet de rénovations majeures, et c'est le syndicat qui contracte avec un

plombier pour effectuer les travaux requis.

Dans l'unité des copropriétaires les plombiers changent une soupape d'alimentation de la toilette.

Le plombier ayant fait les travaux explique à la fille des copropriétaires qu'il a remplacé la soupape sous le réservoir de la toilette. Il vérifie ensuite le bon fonctionnement de la toilette à trois reprises.

Une personne retenue par le Syndicat fait le ménage de la salle de bain suite à l'intervention du plombier, et elle jette les papiers essuie-tout utilisés à cette fin dans la cuvette.

La fille des copropriétaires qui est présente la journée en question, témoigne d'avoir vu de tels papiers dans la cuvette et dans le chariot des produits de nettoyage utilisés par l'employé du syndicat.

Elle témoigne qu'environ vingt minutes plus tard, un agent de sécurité est alerté qu'il y a une inondation, et il arrête l'alimentation d'eau. Le plombier revient à l'unité et constate le débordement.

Le plombier témoigne que le clapet dans le réservoir est bloqué par la chaîne servant à actionner celui-ci, et que cette chaîne s'est décrochée sans raison apparente.

D'importants travaux sont effectués

dans les semaines suivantes afin de retirer l'humidité de l'unité et remplacer une partie du gypse des murs ainsi que la peinture. C'est le syndicat qui paie le coût de ces travaux. Le syndicat paie également le coût du remplacement du plancher de bois franc dans l'unité des copropriétaires.

L'une des copropriétaires affirme s'être entendue avec le gestionnaire immobilier du Syndicat à cet effet après qu'il ait reconnu la responsabilité du Syndicat quant à l'inondation. Toutefois, le Tribunal remarque que le Syndicat a choisi de ne pas faire témoigner le gestionnaire immobilier bien qu'il ait été assigné à comparaître, tel qu'appert du dossier de la cour.

Analyse par le Tribunal

Le Syndicat allègue que les copropriétaires ont été négligents dans l'utilisation de la toilette à cause qu'il y avait un blocage. Selon l'avis du Tribunal, cette allégation n'a pas été prouvée. Au contraire, le Tribunal conclut que la cause du débordement est liée au mauvais fonctionnement du clapet qui survient immédiatement après le travail du plombier retenu par le Syndicat.

Le Syndicat invoque une clause de la déclaration de copropriété laquelle stipule dans le sens suivant:

Notre traduction de l'anglais:

«Chaque copropriétaire est responsable envers les autres copropriétaires pour les dommages causés par sa faute, ou sa négligence, ou celle de ses employés, les membres de sa famille, invités, clients, locataires, ou tout autre occupant de sa partie privative, ou celle causée par le fait d'un bien dont il est légalement responsable»

Par cette allégation, le syndicat plaide que la toilette de l'unité constitue un bien dont les copropriétaires sont légalement responsables, et donc son mauvais fonctionnement, ou le fait de l'avoir actionné lorsqu'il y avait des papiers essuie-tout dans la cuvette engage leur responsabilité.

Le Tribunal remarque que cette clause n'a pas été invoqué avant l'audience, et que ni la demande ni la correspondance échangées entre les parties ne font état de cet argument. Cette allégation est faite après que les copropriétaires aient plaidé, dans leur contestation, que le Syndicat a reconnu sa responsabilité.

En effet, le Syndicat a payé pour le remplacement du plancher de bois franc alors qu'il constitue une partie privative appartenant exclusivement aux copropriétaires selon la déclaration de copropriété.

Suite à la page suivante



COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

450 966-6166

info@couvertureslachenaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!

APQ Association des Propriétaires du Québec



MEMBRANE BLANCHE TPO DE **CARLISLE**

APPLICATEUR AUTORISÉ DEPUIS 2007
Plus de 25 ans d'expérience en toiture plat

COUVREUR CSG INC.


10 ans

514.239.2667
ESTIMATION GRATUITE

RABAIS 8% POUR LES MEMBRES APQ

APCHA ASSOCIATION PROVINCIALE DES CONSTRUCTEURS ET MANIPULATEURS DU QUÉBEC INC.

CARLISLE'S SURE-WELD



FORMATRICE

DISPONIBLE **VISIONNAIRE**

GES-MAR

PRO-ACTIVE **EFFICACE**

EXPÉRIMENTÉE

Gestion immobilière

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

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



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

Suite de la page précédente

De plus, le témoignage de l'une des copropriétaires n'est pas contredit lorsqu'elle affirme que le gestionnaire immobilier a reconnu la responsabilité du Syndicat.

Le Tribunal conclut que ces deux faits sont établis selon la preuve prépondérante, et il juge que les copropriétaires ont donc raison d'affirmer que le Syndicat a assumé la responsabilité de régler tous les dommages découlant de l'inondation.

Le Tribunal s'interroge pourquoi le syndicat a choisi de poursuivre les copropriétaires par la suite, mais il n'obtient pas de réponse à cette question. Tout de même, le Tribunal souligne que le Syndicat avait le fardeau de prouver selon la prépondérance de la preuve pourquoi les copropriétaires devaient être tenus responsables des dommages, et il n'a pas offert cette preuve.

Pour ces raisons, le Tribunal a donc rejeté la demande du Syndicat contre les copropriétaires, et il condamne le Syndicat à payer les frais judiciaires des copropriétaires. Pour toute question en droit immobilier n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier. ☑

THE SYNDICATE IS LIABLE FOR THE ACTS COMMITTED BY THE CONTRACTORS IT HIRES

In a recent judgement of the Court of Québec, Small Claims division, the Court dismissed the claim for damages by a Syndicate of co-owners against two of its co-owners for damages caused by the overflowing of the toilet of their unit. The overflow occurred a few minutes after the plumber of the Syndicate had made repairs to the toilet.

The facts according to the Court

The Syndicate of the co-owners claims the sum of \$7000 from two co-owners following a flooding in the condominium of which the latter are the owners.

The co-owners challenge and say that they have done nothing wrong. They argue that the overflow of the toilet was rather caused, according to them, by the incorrect installation of an inlet valve. They add that the Syndicate has accepted its responsibility for the damages resulting from the flooding.

According to the evidence at the hearing, in 2009, the plumbing of all the units in the building has undergone major renovations, and it is the Syndicate that contracts with a plumber to do the work required.

In the unit of the co-owners the plumber changes a supply valve to the toilet.

The plumber who did the work explains to the daughter of the co-owners that he replaced the valve underneath the toilet tank. He then verifies three times if the toilet functions well. A person chosen by the Syndicate cleans the bathroom after the intervention of the plumber, and she throws the paper towels used for this purpose in the bowl. The co-owners' daughter who is present on the day in question testifies having seen such paper towels in the bowl and in the cleaning products cart used by the employee of the Syndicate. She testifies that, about twenty minutes later, a security guard is alerted that there is a flood, and she stops the water supply. The plumber returns to the unit and notices the overflow. The plumber testifies that the valve in the tank is blocked by the chain used for operating it, and that this chain was unhooked for no apparent reason.

Significant work is done in the following weeks to remove moisture from the unit and to replace some of the gypsum walls and paint. It is the Syndicate that pays for the work. The Syndicate also pays the cost of replacing the hardwood floor in the unit of the co-owners.

One of the co-owners says that she

came to an agreement with the property manager of the Syndicate to this effect after he had recognized the responsibility of the Syndicate for the flood. However, the Court notes that the Syndicate chose not to call the property manager to the witness stand although he was subpoenaed as the Court record shows.

Analysis by the Court

The Syndicate alleges that the co-owners have been negligent in using the toilet because there was a blockage. According to the Court's view, this allegation has not been proved. Instead, the Court concludes that the cause of the overflow is related to the valve malfunction that occurred immediately after the work of the plumber retained by the Syndicate. The Syndicate invokes a clause of the declaration of co-ownership which states in the following sense, that:

"Each co-owner shall be liable to the other co-owners for damage caused by his own fault or negligence, or the one of his employees, family members, guests, customers, tenants, or any other occupant of his privative portion, or damage caused by the fact of a property for which he is legally responsible."

Continued page 19



Me Lapointe

VRAI ou faux?

Question pour tester vos connaissances:

Si je donne un rabais à mon locataire, mais que le prix indiqué sur bail est plus élevé, quel est le montant qui sera pris en considération par la Régie du Logement?

Réponse:

Le loyer considéré par la Régie du logement est le loyer payé en réalité

Les gratuités et rabais sont à prime abord source de problématiques et confusions assurées. Les jugements semblent établir une certaine norme à cet égard: il faut d'abord distinguer selon que la gratuité est permanente ou s'il s'agit d'une offre promotionnelle pour conclure un premier bail. Ainsi, dans un jugement en fixation de loyer¹, le juge a dû établir le loyer de base car il était contesté, afin de calculer l'augmentation de loyer.

Dans cette situation, le loyer inscrit au bail, augmenté des avis de reconduction, était de 521\$, mais le loyer payé en réalité était de 450\$, en raison d'un rabais d'assiduité de 71,00 \$ si le loyer était payé en entier le 1er jour de chaque mois. En conséquence, le loyer dû compte tenu du rabais était de 450\$. L'avis de reconduction même faisait état de ce rabais qui changeait d'année en année.

Le juge dans cette affaire en vient à la conclusion que c'est le montant finalement convenu et payé en réalité qui doit être retenu, en faisant abstraction des artifices pour y arriver. Il cite la décision Balian c. Fedor² dont voici des extraits pour plus de clarté:

«L'accord des volontés, lors du premier bail et de ses renouvellements s'est fait sur un loyer réduit; c'est cet accord qui doit être sanctionné. Il n'y a donc pas de gratuité comme on en voit dans un but promotionnel, mais bien une entente sur un loyer incluant cette pseudo gratuité.

...

Bien sûr, par exception à ce principe, la Régie accepte qu'une "gratuité", en général d'un mois ou plus de loyer comme moyen de promotion pour inciter à signer un premier bail, ne soit pas incorporée au loyer; c'est ce qui a été décidé dans la décision soumise de Summit Ridgewood Corp. c. Sheng, 1995 J.L. 207, p. 208.

...

Nous devons ajouter que le corollaire du principe découlant de la décision citée ci-dessus est que si la gratuité se répète, elle cesse d'être une clause promotionnelle et la "gratuité" est incorporée dans le loyer de base.»

Pourquoi changer vos fenêtres ? Why change your windows ?
ÉPARGNEZ 40% ou plus **SAVE 40% or more**
 en remettant vos fenêtres à neuf. in reconditioning your windows.



Licence RBQ
5590-6192-01

10% de rabais pour les membres de l'APQ
10% discount for members of the APQ

514.806.2423
1.888.668.0880
www.desembuage.com

Solutions pour
FENÊTRES

WINDOWS
solutions



Protection solaire
Solar protection



Changement de
vitres thermos
Thermos windows
change



Désembuage / Defogging



Calfeutrage / Caulking



Mécanisme de fenêtres
Window mechanism

En effet, dans l'optique de ces jugements, décider que le loyer inscrit au bail est celui qui prévaut, malgré que ce ne soit pas ce qui ait été payé en réalité, serait de nuire au droit du locataire au maintien dans les lieux, car le propriétaire ayant la possibilité de cesser la gratuité, il s'agirait d'un risque d'augmentation de loyer substantielle.

Au sujet de l'offre promotionnelle dans le but de conclure un premier bail, le courant majoritaire a établi qu'un rabais accordé pour une année spécifique lors de la conclusion d'un bail ne fait pas partie de sa reconduction et ce, surtout s'il est inscrit que cette promotion ne s'applique que pour le bail courant. Advenant un renouvellement de cette promotion, soit d'accepter le mois de juillet 2014 gratuit alors que le bail s'est renouvelé et qu'à la base il était prévu que le mois de juillet

2013 était gratuit seulement lorsque vous avez conclu le bail, vous risquez d'incorporer cette gratuité au bail et qu'ainsi tous les mois de juillet soient gratuits à l'avenir.

Nous conseillons toutefois une prudence accrue dans l'octroi de toute gratuité et si vous décidez d'offrir une telle gratuité, par exemple un mois gratuit, nous suggérons de spécifier le mois gratuit ainsi que l'année et que cette promotion ne soit pas renouvelable, afin de s'assurer que cette réduction ne soit pas incorporée au loyer pour de bon. ☑

1 26 120202 001 F, 2012 QCRDL 37937.
2 31-970415-034V-980302, 10 juin 1998.
3 1 110217 106 G, 2012 QCRDL 43364.

Nouvelle question pour la parution de Juillet 2014:

Vrai ou faux : Une acceptation verbale peut modifier les termes d'un bail écrit et signé, vrai ou faux?

AssurExperts Pierre Auchu inc. Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

*Immeubles à occupation commerciale
et industrielle*

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu
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
Cell. : (514) 996-1591
Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca

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



Me Soucy

Suite de la page couverture

LE LOCATAIRE EST TENU, À LA FIN DU BAIL, DE REMETTRE LE LOGEMENT DANS L'ÉTAT OÙ IL L'A REÇU

La défense de la locataire

D'abord la locataire admet avoir reçu le logement en bon état sauf pour le siège de toilette qu'elle décrit comme étant vétuste, au moment de son entrée dans le logement. Elle déclare aussi avoir laissé le logement dans un état d'usure normale.

Pour la cuisinière encrassée, elle explique que son état ne lui permettait pas de la nettoyer convenablement, étant enceinte de 8 mois au moment de son déménagement et ne croyant pas que le locateur lui en tiendrait rigueur, ayant toujours entretenu une bonne relation avec lui.

Elle affirme avoir nettoyé le comptoir et le plancher de la cuisine au mieux qu'elle a pu. Quant au réfrigérateur, le congélateur

n'a pas été nettoyé, l'ayant oublié.

Relativement aux taches de moisissures dans la salle de bain, elle les impute à une difficulté d'ouvrir la fenêtre en hiver et à l'absence d'un ventilateur. Quant aux moisissures dans la chambre, elles découlent d'un mauvais fonctionnement du radiateur et d'un chauffage inadéquat. La locataire ajoute en plus que le locateur exagère grandement le coût des travaux, particulièrement en ayant donné un salaire de 20.00\$ l'heure à son fils adolescent qui l'a aidé dans les travaux pour la remise en état du logement.

La décision de la Régie du logement

Le tribunal estime que l'état du logement, tel que prouvé avec les photos déposés par le locateur, dépasse la simple usure normale relevant d'une occupation de 10 mois, voire de 23 mois, alors que la locataire y emménageait d'abord seule, en août 2009.

Tout indique que le logement a été livré en parfait état de propreté alors qu'au départ des locataires, celui-ci était en mauvais état. Un ménage important a dû y être fait, de toute évidence, de même que des réparations, selon la Régie :

« Dans ces circonstances, le locateur est en droit de réclamer aux locataires les dommages subis, du fait de leur défaut d'avoir maintenu ce logis en bon état de propreté et d'avoir omis de le rendre tel qu'ils l'ont reçu, mise à part l'usure résultant d'un usage normal. »¹

Le tribunal retient que les taches de moisissures sur les murs et accessoires ne relèvent pas d'une usure normale. De

plus, selon le tribunal, si les locataires avaient un problème de chauffage rendant le logement excessivement humide, ou encore un problème découlant d'une fenêtre de salle de bain difficile à ouvrir, il leur appartenait d'envoyer une mise en demeure au locateur l'enjoignant de remédier à la situa-

tion. Il est tout à fait légal qu'une salle de bain soit munie d'une fenêtre, plutôt que d'un ventilateur et il appartenait aux locataires de composer adéquatement avec cette situation.

Par ailleurs, selon la Régie, il revenait aux locataires d'entretenir les appareils ménagers en ce qui a trait à la propreté de ceux-là. Si l'état physique de la locataire ne lui permettait pas d'y voir, il lui aurait fallu s'adjoindre de l'aide non pas compter sur le locateur pour nettoyer le tout après son départ du logement.

Le tribunal conclut également à une déficience au niveau de la propreté du comptoir de la cuisine et de l'ensemble de la salle de bain, incluant le siège de toilette; le tribunal ne pouvant retenir que le locateur a loué ce logement muni d'un siège vétuste, voire inutilisable, sans que les locataires ne s'en plaignent.

Quant à la main d'œuvre, le tribunal peut croire que le locateur a investi 26

heures de son propre temps pour faire les travaux en question. Par ailleurs, la somme réclamée par le locateur à cet égard, soit 20.00\$ de l'heure paraît raisonnable au tribunal. Le tribunal adjugera toutefois une somme de 10\$ l'heure au fils adolescent qui a, quant à lui investi un total de 5 heures pour laver les murs. Le tribunal estime que les locataires doivent au locateur la somme de 815.00\$ à titre de dommages intérêts.

Conclusion

Il est important d'avoir des photos du logement au moment de la livraison du logement pour prouver que le logement était en bonne condition au début du bail.

Aussi, il est à noter que la Régie du logement accorde un tarif de 20.00\$ de l'heure au propriétaire qui a effectué les travaux lui-même. Toutefois, pour réclamer ces heures, le locateur doit produire un résumé précis mentionnant la date et les heures travaillées. ☑

I. Mattard c, DRAIA et al. 2013 QERDL 32 059.

 CD électrique Inc	R.B.Q. 5608-9113-QC
	ESA 7009573 ONT
Urgence 24/24	ALARME INCENDIE CONTROLE ACCES
 Membre Corporation des maîtres électriciens du Québec	entrepreneur électricien
	Tél.: (514) 439-9171
2040, le Caron, Montréal, Québec, H4E 1K6	
Fax: (514) 903-3136	cdelectrique@live.ca



Service à la clientèle et enquêtes
7j/7 et heures étendues :
jusqu'à minuit en semaine !

Enquêtes de crédit - pré-location

Rabais jusqu'à -35%

Journal Le Propriétaire

Conférences

Consultations juridiques gratuites

Trousse APQ du propriétaire

888-382-9670 - info@apq.org
www.apq.org

THE TENANT IS REQUIRED, AT THE END OF THE LEASE, TO RESTORE THE DWELLING TO THE CONDITION IT WAS IN WHEN HE RECEIVED IT

The owner testifies before the Régie du logement that, after the departure of the tenants, he found that their dwelling had been left to him in bad condition and also full of dirt. He filed, as evidence, a series of photos showing the damage to this property as of July 3, 2011, after the departure of the tenants.

The facts

According to the pictures taken and the testimony of the owner, the kitchenette was in an advanced state of untidiness and a portion of the kitchen floor was also in a poor state of cleanliness. It was the same for the counter, part of the refrigerator, the sink, some shelves of cabinets and a drawer of this piece of furniture.

In the bathroom, mildew stains appeared on the walls, the ceiling and the mirror. The edge of the bathtub was also stained with black streaks, just like the edge of the toilet and a portion of the floor. As for the toilet, the seat had to be changed, having been left in a state of advanced dilapidation.

In another room of this apartment with three rooms, a wall showed signs of mold, as well as a door and a light fixture. The windows and their frames had also been left very dirty. In addition, during the moving, the tenants had damaged a wall and a door of the housing, as well as its framing.

The owner finally demonstrates with supporting photographs that the housing was delivered in a very good state of cleanliness and repair at the arrival of the tenant. He also said that the rehabilitation of the housing was not completed until 11 July 2011 so that he could not restore the accommodation to be rented before that date, which is why he claims a rental loss for an amount equivalent to one third of the rent payable, i.e. \$200.00.

The defence of the tenant

First, the tenant admits having received the housing in good condition except for the toilet seat which she describes as obsolete at the time of her entry into the dwelling. She also declares that she left the apartment in a state of normal wear.

Concerning the dirty kitchenette, she explains that her condition did not allow her to clean it properly, being 8 months pregnant at the time of her moving out and not believing that the landlord would hold it against her, since she had always maintained a good relationship with him.

She says that she cleaned the counter and the kitchen floor as well as she could. As for the fridge, the freezer had not been cleaned, because she forgot to do so.

With respect to the mold stains in the bathroom, she blames it on a difficulty to open the window in winter and the lack of a fan. As for the mold in the room, it results from a malfunction of the radiator and inadequate heating. The tenant further added that the landlord greatly exaggerates the cost of the work, particularly in paying a salary of \$20.00 per hour to his teenage son who helped him with the work for the rehabilitation of the housing.

The decision of the Régie du logement

The Court finds that the state of the housing, as shown with the photos filed by the landlord, goes beyond normal wear and tear after an occupancy of 10 months or even 23 months, while the tenant was moving in there, first as a single person, in August of 2009.

For your **business insurance**,
being at the right place has its benefits.



APQ
QUEBEC
LANDLORDS
ASSOCIATION



thePersonal
Home, Auto and Business Group
Insurer

The Personal has insurance solutions tailored to the needs of residential rental building owners.

Get coverage for:

- Loss of income following an insured claim, including loss of rental income during repairs
- Claims made against you arising from property damage or bodily injury to a third party
- And more

Get your exclusive group rates

1-800-268-3063

thepersonal.com/apq

Some conditions and exclusions apply. The Personal refers to The Personal General Insurance inc.

The right fit.

Everything indicates that the dwelling was delivered in a perfect state of cleanliness whereas, at the departure of the tenants, it was in poor condition. A major cleaning had to be done there, obviously, as well as repairs, according to the Régie:

*"In such circumstances, the landlord is entitled to claim damages suffered from tenants, as a result of their failure to maintain their dwelling in clean condition and their neglecting to restore it as they received it, apart from wear resulting from normal use."*¹

The Court holds that the spots of mold on the walls and accessories do not result from normal wear. Moreover, according to the Court, if the tenants had a heating problem making the housing too humid, or a problem arising from a bathroom window which was difficult to open, it was up to them to send a formal notice to the landlord requiring him to remedy the situation. It is perfectly legal for a bathroom to have a window rather than a fan and it was up to the tenants to deal adequately with this situation.

Continued page 19

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. Construction Rénovation
14. Courtiers immobiliers
15. Couvreurs
16. Décontamination
17. Détective privé
18. Drainage
19. Ébénisterie
20. Électricité
21. Entretien ménager
22. Évaluateurs
23. Exterminateur
24. Fenêtres
25. Financement alternatif
26. Gestion d'appels
27. Gestion de dépenses
28. Gestion Immobilière
29. Huissiers de justice
30. Ingénierie
31. Impôts fiscalité
32. Impression
33. Insonorisation
34. Inspection
35. Inspecteurs Bâtiments
36. Lavage
37. Maçonnerie
38. Nettoyage et entretien
39. Peinture
40. Plancher
41. Plomberie
42. Portes et fenêtres
43. Protection Incendie
44. Réparation
45. Téléphones mobiles
46. Traitement des eaux
47. Travaux en hauteur

1. AGENCE DE LOCATION

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

locationponce@hotmail.com

- Évaluation du prix de location
- Prise de photos du logement de l'immeuble et du secteur
- Publicité sur internet ou journal
- Enquêtes sur les locataires éventuels
- Rédaction du bail/ Aide
- PLUS 5% de rabais applicable sur une deuxième location, PLUS 10% de rabais pour le troisième logement et plus, pour le même logement ou un autre, dans l'année du premier contrat de location. (Cette offre peut prendre fin ou être modifiée sans préavis)

WILLIAM CONTE POUR WILLIAM CONTE INC.

Courtier Immobilier,
Groupe Sutton Synergie de l'Est Inc.
Tél : (514) 894-2000
wconte@sutton.com

- Service professionnel de location de logement
- Résidentiel et commercial
- l'Ile de Montreal, Laval et Rive Nord
- On s'occupe de a a z, placer les annonces, prise de rendez vous, faire les visites, enquête complète sur l'application et rédaction du bail + annexes nécessaires
- affiches des annonces sur plus de 20 sites internet plus sur notre site www.louemontreal.ca
- Service de réponses 24heures 7 jours sur 7

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

Recherchedelogement.com
www.recherchedelogement.com

- est un site d'annonces classées en immobilier:
- Système de recherche efficace
- Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.
- Pour les abonnés: vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

4. APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

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

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, Conseiller en sécurité financière
Tél.: (514) 622-9996
mathieu@sfchalifoux.ca
www.sfchalifoux.ca

- Assurance partnership
- Assurance prêt commercial
- Assurance collective (10 employés et +)
- Bonification, patrimoine et succession
- Compagnie de gestion, stratégie fiscale
- 15 assureurs vies membres Assuris

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 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

Structures Métalliques Breton Inc

Sébastien Breton, Président

Tél.: (514) 508-3989
Cell.: (514) 299-1470

structuresmetalliquesbreton@hotmail.com
www.facebook/structuresmetalliquesbreton

- Soudure
- Métaux ouvrés
- Structure
- Escaliers
- Balcon
- Licence RBQ : 5606-6525-01

10. BÉTON

Alliance - Fissure de Béton Inc

Tél.: (514) 843-7466

www.fissuredebetonalliance.com

RBQ 8361-2424-01

- Réparation de fissures (Injection)
- Drain français
- Imperméabilisation
- Pose de margelle
- Mini-excavation
- 10% de rabais aux membres APQ

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

Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes

Tél.: (514) 326-0606 poste 4230

Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230

Cell.: (514) 705-2142

fondrejchak@hydrosolution.com

www.infohs.com

-Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec

- Vente / Location / Réparation
- Service 24/7
- Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

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. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction GS BOLDUC Inc.

Tél.: (450) 966-6000

Cell.: (514) 973-7270

duclob51@hotmail.com

- Rénovation générale, résidentielle, commerciale
- Nettoyage après le sinistre (feu, eau)

- Plafonds suspendu insonorisant, salle de bain, plancher, balcon, rampe, gypse, joint
- Service de démolition intérieur, extérieur.

Construction et Rénovation Marmel Inc
Mario Villeneuve, Propriétaire
Tél.: (514) 432-7845
Autre : (514) 377-4780
marmelreno@hotmail.com

- Menuiserie
-Rénovation
- Portes et fenêtres
- Peinture
- Céramique, Planchers de toute genre
RBQ : 5603-5157-01
NEQ : 1164645138

Construction Seni inc.
Entrepreneur général
514-863-5722
450-759-0263

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

Dupré Construction inc
Maxime Dupré
Tél: (514) 266-4692
dupre_construction@hotmail.com

- Résidentiel / Commercial / Industriel
- Rénovation générale
- Charpente / Toiture / Maçonnerie
- Condo / Maison neuve
10% de rabais pour les membres
RBQ 5629-6767-01

Gestion D & R Poirier Inc
Daniel Poirier
Tél.: (450) 763-2158
Cell.: (514) 269-9115
drpoirier@videotron.ca

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

Les Réalisations François Laprise Inc
François Laprise
Cell.: (514) 434-4242
franc77@videotron.ca

- Travaux intérieur et extérieur / Interior and exterior works
- Fer forgé, patio, brique et béton / Whrought iron, patio, brick and concrete
- Revêtement à l'époxy (Plancher de béton, structure d'acier) / Epoxy revetment (concrete floor, metal structure)
- Menuiserie et rénovation / Caprenty and renovation
- RBQ, APCHQ, Visa/MasterCard

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

14. COURTIERS IMMOBILIERS

BlocDirect inc.
Sylvain Ross
Sans frais: 1 877 591 0088
sylvain.ross@blocdirect.com
www.blocdirect.com

- Nous vendons uniquement des immeubles à revenus!
- Plus de 220 millions vendus!
- Plus de 750 dossiers actualisée!
- Bâtitseur de fortune, et ce, depuis 25 ans!
- Gratuit, suivez la valeur de votre immeuble!

Claudya Généreux
REMAX Alliance
514-374-4000
claudyagenereux.com

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

Immeubles Stuart
Agence immobilière

Bentley Taylor Sylvia Alai
514 867-2368 514 808-8419
bentleytaylor@live.ca
sylviaalai@videotron.ca

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

Groupe Sutton Centre Ouest Inc
Benoit Beaudoin, Ctr. Imm. Com.

Tél.: (514) 483-5800
Autre : (514) 260-7337
benoitbeaudoin@videotron.ca

- Spécialité 6 logements et +
- Analyse de rentabilité
- Évaluation valeur marchande
- Service professionnel

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

15. 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

COUVREUR C.S.G. INC.

Stephane Gauthier
750, rue Sicard
Mascouche (Québec) J7K 3G5
Tél:(514) 239-2667 Fax: (450) 417-1115
couvreurscg@videotron.ca
www.couvreurscg.com
- R.B.Q. 8280 1986-13

Toiture Nouvelle Génération

Tél: (514) 653-2721
Gatineau - Ottawa 819-779-7844
toiturengeneration@yahoo.ca
- Spécialiste en toit blanc TPO
- Bardeaux de fibre de verre pour les secteurs résidentiel, commercial et industriel.
Rabais de 7 % pour les membres
RBQ:8328-2517-06

Toitures PME Inc

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

UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur
2015, Belanger est, suite 5,
Montréal Qc H2G 1B9
Tel: (514) 916-9150
Uvqcom@yahoo.com
Uvq.com
- Membranes Elastomère
- Membranes auto-collantes
- Bardeaux
- Résidentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
RBQ : 5658-0004-01

16. DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente
Tél.: (514) 773- 9687
Autre : (514) 232-7391
Courriel : stm1@videotron.ca
www.strottiermaintenance.ca
- Gestion de Projet
- Décontamination
- Test de sol
- Enlèvement de réservoir
- Pompage

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. ÉBÉNISTERIE

Ébénisterie des Moulins Inc.

Michel Roberge, Président
Tél.: (450) 941-0777
Cell.: (514) 742-2032
info@edesmoulins.com
www.edesmoulins.com

- Meubles sur mesure
- Meubles intégrés
- Travaux de restauration (Patrimoine)
- Gravure sur Pierre
- Résidentiel, Commercial, Industriel
RBQ 5663-8372-01

20. ÉLECTRICITÉ

Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838
- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Les Installations électriques J.P. Inc

Tél.: (514) 591-5400
- Membre de la Corporation des 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

Michel Guimont Entrepreneur

Électricien Ltée
Michel Guimont, Président
514-389-9534
888-389-9535
reception@michelguimont.com
www.michelguimont.com
Entrepreneur électricien offrant un service de qualité supérieur depuis 30 ans
RBQ 2206-6278-31

RJR Électricque Inc

Tél.: (514) 717-5658
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial
- Remplacement / conversion de panneaux /

inspection / entretien

- Entrée électrique
 - Projets clés en main / Rénovation
- N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!

21. ENTRETIEN MÉNAGER**CM Prodiges Inc.**

Marco Moawad, Vice-Président
Cell: (514)691-0907
cmprodige@hotmail.com
www.cmprodige.com

- Estimation gratuite!
- Entretien ménager général
- Ménage Quotidien/hebdomadaire/mensuel
- Nettoyage de plancher, murs, vitres, etc
- Satisfaction garantie. Meilleur prix!

22. ÉVALUATEURS**Évaluation Immobilière****Michel Brassard Évaluateur Agréé**

Tél.: (450) 966-6284
(450) 966-9148

michelbrassard2000@hotmail.com

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

Bourassa Jodoin Inc**Groupe d'évaluateurs immobiliers****Élaine St-Denis É.A. A.C.C.I. C.P.T.A.**

Tél.: (514) 522-1515

Courriel : info@bourassajodoin.com

www.bourassajodoin.com

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

23. EXTERMINATEUR**ABC Gestion Parasitaire**

3701 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél.: (514) 737-4615

Fax: (514) 737-7475

abc.alex@bellnet.ca

www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

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

24. FENÊTRES**Basco Désembuage**

Michelle Del Borrello

Tél.: (514) 806-2423

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

25. FINANCEMENT ALTERNATIF**Gestion Cedma**

Jocelyn Grégoire

Tél.: (450) 443-3225

Autre: (514) 743-5118

info@gestioncedma.com

www.gestioncedma.com

- Spécialiste Multi-plex
- Achat / Refinancement
- Remplace balance de vente
- Travaux d'urgence
- Solution créative

26. GESTION D'APPELS**Suivre Mes Appels.com**

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

27. GESTION DE DÉPENSES**Distribution GDEM Inc**

Guy Savard - VP Développement Des Affaires

Cell : (514) 244-9998

gsavard@distributiongdem.com

odotrack.ca

Vous utilisez un véhicule pour vos déplacements d'affaires? Maximiser de façon simple et rapide vos dépenses automobile avec de 15 à 25% en économie d'impôt et 75% en économie de temps!

28. GESTION IMMOBILIÈRE

Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)

Robert Beaulieu

Tél.: (514) 384-0624

info@gia.ca Web: gia.ca

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

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques
- Préparation et l'inscription d'hypothèque légale
- Banque de jugements pertinents, cours de formation

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- Des expertises en matière de gestion immobilière, que ce soit un immeuble en copropriété, en logements locatifs, en logements multiples ou en espaces commerciaux
- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

Gestion Gecam Inc

Tél.: (514) 736-1279

Courriel : info@gecam.ca

www.gecam.ca

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

- Financement de court terme, «bridge loans»

Magex Technologies

Sans frais: 1 866 886 2439

www.magextechnologies.com

- Logiciels spécialisés en immobilier
- Gestion des immeubles, des baux et des contacts
- Comptabilité, gestion des travaux, des documents
- Lettres, avis et rapports professionnels
- Analyse de rentabilité des immeubles à revenus
- * Escompte 10% membre APQ
- Logiciel de gestion gratuit pour les propriétaires de 3 logements ou moins.

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. INGÉNIERIE**CMC****Services d'ingénierie de bâtiment**

230, rue De Martigny O, local 7

St-Jérôme, Qc J7Y 2G3

Tél.: (450) 504-2500

Fax: (450) 504-2522

www.cmcd.com

- L'ingénierie civile, structure, mécanique, électrique et l'expertise légale.
- Étude préatoire, conception de plans et devis, surveillance de chantier.
- Conformité aux Codes, normes et réglementation.
- Commercial, industriel, résidentiel

31. 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

32.**IMPRESSION****PG Impression**

Patrick Gléveau

Tél.: (514) - 647 -2128

Courriel : gleveaup@videotron.ca

- Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encre pour imprimantes

33.**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

34.**INSPECTION****BEI inc.**

Daniel Fortier, Vice-Président

Tél.: (450) 907-7111

Autre : (514) 895-9704

dfortier@bei-inspection.com

www.bei-inspection.com

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

35. INSPECTEURS BÂTIMENTS**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

Inspection Lambert

Patrick Lambert

Tél.: (514) 803-4566

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

Tranquillité Préachat inc.
Vincent Jodoin
Tél.: (514) 515-1829
tranquillitepreachat@gmail.com
http://aibq.qc.ca

Service d'inspection en bâtiment
Inspecteur membre AIBQ n. 20532

36. LAVAGE

Connexion

Jessica Pelletier, présidente
Tél.: (514) 233-3217
Autre : (514) 466-0469
jessica@connexion1.com
www.lavage-haute-pression.ca

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

37. 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-scellant à maçonnerie
RBQ 8256-7942-36

Construction Bostan inc.
(514) 510-7310
(514) 973-1973
b.construction@outlook.com
constructionbostan.ca

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

S.T. Maçonnerie inc.
Tel. : (514) 648-4242
Autre: (450) 652-3466
www.stmaconnerie.com

- Réparation ou reconstruction de mur et balcon de béton en hauteur
- Reconstruction de ventre de bœuf
- Remplacement d'allège
- Tirage de joints
- Estimation gratuite et travaux garantis
Montréal & Rive-Sud
Le Prix s'oublie, la Qualité demeure
RBQ : 2532-2660-11 ACQ APCHQ

38. NETTOYAGE ET ENTRETIEN

Le Chiffon Doré
Ernesto Williamson
Tél.: (514) 325-0825
Autre tél.: (514) 296-9087
Courriel : info@chiffondore.com
www.chiffondore.com

- Spécialisé dans l'entretien ménager résidentiel
- L'entretien clef en main d'immeubles et copropriétés

- Dénivellement, coupe de gazon, lavage des vitres et tapis

PRO-SEC
Patrick Sevigny, Directeur
Tél.: (514) 725-7747
Courriel : pro-sec@pro-sec.ca
www.pro-sec.ca

- Nettoyage
- Tapis
- Carpettes
- Meubles

SLB Entretien Ménager Inc
Tél.: (514) 953-0289
angedardien19@hotmail.com

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

39. 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)

Les réalisations François Laprise inc.
5987-A, rue D'Arçon, Montréal, Qc
Cell.: (514) 434-4242
franc77@videotron.ca

- Travaux intérieur et extérieur
- Fer forgé, patio, brique et béton
- Revêtement à l'époxy (plancher de béton, structure d'acier)
- Menuiserie et rénovation
- RBQ, APCHQ, VIZA/Mastercard

40. PLANCHER

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

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

Connexion
Jessica Pelletier, présidente
Tél.: (514) 233-3217
Autre : (514) 466-0469
jessica@connexion1.com
www.connexionbeton.ca
- Revêtement de plancher Epoxy, s'installe sur du béton ou du plywood, haute résistance, antibactérien : planchers de cuisine, espaces communs, garage, marches et balcon
- Peinture intérieure et extérieure

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

- Sablage sans poussière
- Vernis écologique sans odeur
- Très durable
- Plus besoin de quitter le logement
- Sablage de plancher traditionnel

41. PLOMBERIE

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

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

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

- Plomberie
- Chauffage
- Gaz naturel
- Service 24H
Partenaire Gaz Métro Inc

42. PORTES ET FENÊTRES

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

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

43. 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

44. RÉPARATION

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

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

45. 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...

46. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.
Tél./Télec.: (514) 990-0688
ventes@bc-plus.ca

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

47. TRAVAUX EN HAUTEUR

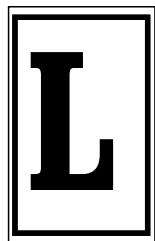
Vertical Solutions, entreprise du groupe CELESTIS INC.
Sébastien Coly, Président, formateur agréé
Tél.: (514) 573-6740

Courriel : scoly@verticalsolutions.ca
- Travaux en hauteur, formation protection chute
- Mise en sécurité de façade, filet de protection
- Entretien, réparation de façades extérieures
- Joints de fenêtres, maçonnerie en hauteur
- Peinture, nettoyage haute-pression, vitres
- Installation d'enseignes et banderoles

Vous vivez des situations qui soulèvent des questions d'intérêt général?

Vous aimeriez voir un article sur un sujet précis qui vous interpelle? Posez votre question ou soumettez vos idées d'articles à votre Association qui est soucieuse des besoins de ses membres! Vos sujets pourraient être traités dans *le journal Le Propriétaire*. Pour soumettre vos idées, envoyez un courriel à info@apq.org.

LE CONSTAT DE L'ÉTAT DES LIEUX: UNE ÉTAPE IMPORTANTE LORS DU DÉPART D'UN LOCATAIRE OU DE LA REMISE D'UN LOGEMENT À UN NOUVEAU LOCATAIRE



Lors de la remise du logement, le constat des lieux est une étape souvent négligée.

En effet, cette procédure peut sembler fastidieuse mais elle permet de poser les balises de l'état du logement à une date fixe soit lors du départ du locataire ou de l'arrivée d'un nouveau locataire afin d'éviter des conflits avec ceux-ci.

Cette procédure est très importante dans le processus de location puisqu'elle permet de clarifier le respect d'une obligation importante du propriétaire soit la délivrance du logement en bon état d'habitabilité et de réparation.

Elle permet aussi au propriétaire de découvrir si des travaux sont à effectuer ou des équipements sont à réparer suite au départ du locataire.

Cette procédure a l'avantage de permettre au propriétaire de déterminer

avec plus de facilité la responsabilité d'une réparation et le cas échéant, réclamer les dommages aux anciens locataires.

Cette étape permet aussi d'éviter que le locataire utilise l'absence de constat pour s'esquiver de ses obligations s'il a endommagé le logement pendant le bail et ce, en répondant avec la phrase trop souvent utilisée : «C'était comme ça quand on est arrivé».

Et malheureusement, sans constat des lieux, vos moyens de prouver que c'est faux sont limités.

Dans tous les cas, un constat des lieux s'avère pertinent dans le processus de location pour un propriétaire avisé et désireux de débiter une relation harmonieuse avec son locataire tout en étant soucieux de maintenir son immeuble en bon état.

Dans un autre ordre d'idée, la peinture du logement est aussi bien souvent au cœur des discussions lors de la signature d'un bail, lors du déménagement du loca-

taire ou même pendant la durée du bail.

À ce titre, une des obligations imposée au propriétaire par le Code civil du Québec est celle de délivrer le logement en bon état d'habitabilité et de réparation. Ceci inclut-il la peinture? La réponse varie selon les circonstances.

En effet, l'usure de la peinture du logement en raison de sa vétusté ou de son âge par exemple, peut constituer une obligation de réparation dévolue au propriétaire en raison de l'état usé de la peinture et non de la couleur des murs.

Dans d'autres circonstances, si la peinture elle-même est en bonne condition mais que les couleurs ne conviennent pas au locataire, à ce moment là, il appartient au locataire de procéder à ses frais au changement des couleurs.

Malgré cela, lorsque les couleurs du logement sont foncées, dépareillées ou tout simplement usées, la signature du bail est généralement conditionnelle à

la fourniture de peinture au locataire qui s'occupe de peindre lui-même ou bien, le propriétaire s'engage à rafraîchir la peinture dans le logement convoité. On comprend ici la pertinence d'un constat des lieux.

De même, la jurisprudence a historiquement statué que, pendant la durée du bail, la peinture des murs était, dans la majorité des cas, considérée comme une réparation mineure d'entretien qui était à la charge des locataires.

Dans tous les cas, le coût peu élevé de ce genre d'investissement peut souvent aider à la signature d'un bail et à la bonne entente entre les parties et qu'il est peut-être mieux d'éviter d'engager un débat à ce niveau surtout, avec les rabais offerts aux membres de l'APQ sur la peinture. (Voir dans le journal pour la promotion).

En cas de litige ou d'incertitude sur ces sujets, n'hésitez pas à consulter vos conseillers juridiques avant de prendre une décision. ☑



Avec la seule gestion
Version 2.0

**Économisez de l'argent et du temps,
évitez les soucis**

(514) 866-1587
contact@ges-mar.net

*Vous vous concentrez uniquement
sur ce que vous faites de mieux.
Vous n'entendez plus parler
de problèmes mais pourrez bien
vous concentrer sur
vos futurs projets!*

**Choisir Ges-Mar,
c'est plus que profiter
de services de gestion
supérieure et
expérimentée,
c'est ajouter une équipe
à votre entreprise!**



Suite de la page couverture

LES CONSEILS DE BAILLUS LE BEAU
TEMPS EST ARRIVÉ, LES BARBECUES
ET LES FOYERS VONT EMBOUCANER
MONTRÉAL

La règle, c'est 45 cm (18 pouces) de
tous matériaux combustibles.

Certains arrondissements exigent
un permis. Informez-vous à votre
bureau d'arrondissement.

Finalement, vous pouvez en inter-
dire l'utilisation lors de la signature
du bail en autant qu'il soit clairement
spécifié au bail.

La bonbonne elle?

Interdite à l'intérieur ou dans un
endroit clos (ça inclut les cabanons!)
Doit être à l'air libre.

A une durée de vie de dix ans.

Ne doit jamais être jetée aux
ordures.

Souvent interdit en condo.

Les fervents amateurs de BBQ qui
ont l'intention de s'acheter un condo
cet été devraient porter une attention
particulière à la déclaration de copro-
priété afin de déterminer s'ils peuvent
l'utiliser ou non puisque dans la majo-
rité des cas, justement, c'est interdit.

La déclaration de copropriété est
le document qui régit les droits et

obligations des copropriétaires dans
l'immeuble. Ces règles sont obliga-
toires et doivent être respectées par
tous. Si vous prévoyez acheter sur
plan, ne vous fiez pas aux arguments
du vendeur et exigez de voir le docu-
ment papier qui le confirme.

Est-il permis d'avoir et d'utiliser un
foyer extérieur dans ma cour?

Oui, mais on doit obtenir un permis
de la communauté métropolitaine de
Montréal avant de l'installer.

La communauté métropolitaine
émet un permis uniquement si l'appa-
reil respecte les normes en matière
de limites d'agents polluants atmos-
phériques tels que spécifié dans le

règlement. Informez-vous avant d'en
faire l'achat.

Dans tous les cas, si le locataire
contrevient à l'une ou l'autre de ces
règles, il est possible de le forcer à s'y
conformer via la Régie du logement ou
d'obtenir l'aide du service des incen-
dies mais attention les amendes sont
toujours imposées au propriétaire de
l'immeuble.

Vous avez accès à plusieurs autres
informations sur le site du service de
prévention des incendies de la Ville de
Montréal au:

<http://ville.montreal.qc.ca/sim/> ☑

THE ASSESSMENT OF THE PREMISES: AN IMPORTANT STEP AT THE TIME OF DEPARTURE OF A TENANT OR THE DELIVERY OF THE DWELLING TO A NEW TENANT

Upon delivery of the housing the assessment of the premises is a step often overlooked.

Indeed, this procedure may seem tedious but it allows to set the parameters of the condition of the dwelling on a fixed date or upon departure of the tenant or the arrival of a new tenant in order to avoid conflicts with these.

This procedure is very important in the rental process since it helps to clarify the compliance with an important obligation of the owner, that is to say the transfer of the housing in good habitable condition and repair.

It also allows the owner to find out if any work is to be performed or if any equipment must be repaired following the departure of the tenant.

This procedure has the advantage of allowing the owner to determine more easily the responsibility for a repair and, where applicable, claim damages from former tenants.

This step also allows to avoid that the tenant uses the absence of an assessment to get out of his obligations if he has damaged the property during the lease and this by responding with the phrase

which is too often used: "It was like that when we arrived."

And unfortunately, without an assessment of the premises, your means to prove that that is not so are limited.

In all cases, an assessment of the premises is relevant in the rental process for an informed landlord who wants to start an harmonious relationship with his tenant while being mindful to maintain his property in good condition.

In another vein, the painting of the housing is also often at the heart of discussions at the signing of a lease, when the tenant moves out or even during the term of the lease.

As such, one of the obligations imposed on the owner by the Civil Code of Quebec is the one of delivering the housing in good habitable condition and repair. Does this include the painting? The answer varies depending upon the circumstances.

Indeed, the wear of the paint in the housing because of its delapidation or great age, for instance, may be an obligation of compensation falling upon the owner due to the worn condition of the paint and not the colour of the walls.

In other circumstances, if the painting itself is in good condition but the colours

are not suitable to the tenant, then, it will be up to the tenant to change colours at his expense.

In spite of this, when the colours of the housing are dark, mismatched or simply worn, then the signing of the lease is usually conditional on the provision of painting to the tenant who does the painting himself or the owner agrees to refresh the painting in the coveted dwelling. Here we understand the relevance of an assessment of the premises.

Likewise, the Courts have historically held that, during the term of the lease, painting the walls was, in most cases, considered a minor maintenance repair which was the responsibility of the tenants.

In all cases, the low cost of this type

of investment can often help to signing a lease and establish a good understanding between the parties and it is perhaps better to avoid engaging in a debate especially at this level, with discounts offered to the members of the APQ on the paint. (Look into our newspaper for the promotion).

In case of dispute or uncertainty about these topics, please consult your legal advisors before making a decision. ☑

groupe sutton -
synergie de l'est inc.
AGENCE IMMOBILIÈRE

6401, Jean-Talon Est
St-Léonard, QC H1S 3E7

bur.: (514) 255-0666

fax: (514) 255-0669

wconte@sutton.com

www.suttonquebec.com

GRUPE SUTTON - SYNERGIE DE L'EST INC. EST FRANCHISÉ INDÉPENDANT ET AUTONOME DE GRUPE SUTTON - QUÉBEC

WILLIAM CONTE

Courtier Immobilier

cell.: (514) 894-2000

NOUVELLE GÉNÉRATION DE REVÊTEMENT EN VINYLE

- Idéal pour multi logement et commerce
- Bon isolant thermique
- Résistant aux déchirures, à l'eau, aux égratignures et à la rouille
- Excellente durabilité
- Anti bactérien et anti moisissure

DISPONIBLE AU

Centre du plancher 640
450.491.5655

514.990.1640 / 1 800 661.5655

Entrepôt du plancher Laval
450.669.3362





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

Continued from page 11

THE TENANT IS REQUIRED, AT THE END OF THE LEASE, TO RESTORE THE DWELLING TO THE CONDITION IT WAS IN WHEN HE RECEIVED IT

Moreover, according to the Régie, it was up to the tenants to maintain the household appliances in good condition concerning their cleanliness. If the physical condition of the tenant did not allow her to see to it, she should have had enlisted aid so as not to rely on the landlord to clean everything after her leaving the dwelling.

The Court also concluded that there was a deficiency in the cleanliness of the kitchen counter and the entire bathroom, including the toilet seat. The Court could not hold that the landlord had rented this property with a dilapidated or unusable seat without the tenants complaining about this.

As for the labour, the Court may believe that the landlord has invested 26 hours of his own time to do the work in question. Moreover, the amount claimed by the landlord in this regard, i. e. \$20.00 an hour, seems reasonable to the Court. However, the Court will award an amount of \$10.00 an hour to the teenage son who has invested himself for a total of 5 hours to wash the walls. The Court finds that the tenants must pay to the landlord the sum of \$815.00 as damages.

Conclusion

It is important to have photos of the dwelling at the time of the delivery of the housing to prove that the apartment was in good condition at the beginning of the lease.

Also, it must be noted that the Régie du logement granted a rate of \$20.00 per hour to the owner who did the work himself. However, to claim these hours, the landlord must provide a detailed summary indicating the date and hours worked. ☑

I. Mattard c, DRAIA et al. 2013 QERDL 32 059.

Continued from page 7

THE SYNDICATE IS LIABLE FOR THE ACTS COMMITTED BY THE CONTRACTORS IT HIRES

With this allegation the Syndicate argues that the toilet of the unit represents an asset for which the co-owners are legally responsible, and therefore its malfunction, or the fact of having used it when there were paper towels in the bowl, makes them liable.

The Court notes that this clause was not invoked before the hearing, and that neither the claim nor the correspondence exchanged between the parties mention this argument. This claim was made after the co-owners argued, in their dispute, that the Syndicate accepted its responsibility.

Indeed, the Syndicate paid for the replacement of the hardwood floor whereas it is a private portion belonging exclusively to the co-owners according to the declaration of co-ownership. Moreover, the testimony of one of the co-owners is not contradicted when she states that the property manager has recognized the responsibility of the Syndicate.



The Court concludes that these two facts are based on the preponderance of evidence, and it decides that the co-owners are therefore right to say that the Syndicate has taken the responsibility to pay all damages resulting from the flooding.

The Court questions why the Syndicate chose to pursue the co-owners afterwards, but it does not obtain an answer to this question. Nevertheless, the Court notes that the Syndicate had the burden of proving by a preponderance of the evidence why the co-owners should be held liable for damages, and it did not offer such proof.

For these reasons the Court has therefore dismissed the claim of the Syndicate against the co-owners, and it orders the Syndicate to pay the legal costs of the co-owners.

For any question on real estate, do not hesitate to communicate with our team of lawyers specialized in real-estate law. ☑



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.

Note : n'oubliez pas d'utiliser la version améliorée du fichier APQ de calcul et d'envoi des avis de modification au bail le plus simple disponible. Pour obtenir ce fichier gratuitement, il faut communiquer au 1-888-382-9670 ou visiter le site www.apq.org

Note: Do not forget to use the upgraded version of the APQ calculation and sending of notices of modification of the simplest available lease file. To get this file for free, you should contact 1-888-382-9670 or visit www.apq.org



20 ans d'expérience

Pour un service personnalisé et des résultats inégalés

Nettoyage de tapis, meubles et carpes

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats

20% Rabais

Résidentiel • Commercial

Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord

514 725-7747
450 462-7747

pro-sec.ca

For english
version go to:
blocdirect.com

» LA BOURSE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER



BlocDirect
IMMEUBLES À REVENUS
Agence immobilière

Montréal:
514.956.8788

Québec:
418.871.0088

Partout au Québec:
1.877.591.0088

À VENDRE

Inscrivez-vous pour consulter plus de
750 DOSSIERS actualisés et recevoir les
nouveauités gratuitement !



*Les photos ci-dessus sont celles d'immeubles pour lesquels nous détenons un contrat de courtage.
Elles ont été prises de plusieurs angles différents et ne sont pas classées dans un ordre précis.*

Pour VENDRE ou ACHETER un immeuble à revenus !

Bâtisseur de fortune, et ce, depuis 25 ans.
Nous vendons uniquement des immeubles à revenus !

Plus de 220 millions vendus, nous sommes
des spécialistes d'expérience !

Tous les jours, nous sommes en contact
avec DES VENDEURS et DES ACHETEURS.

SUIVEZ LA VALEUR DE VOTRE IMMEUBLE !

GRATUIT

RECEVEZ, À CHAQUE TRIMESTRE,
LES VENTES DANS VOTRE SECTEUR !

Photos, adresse, nombre de logements, année de
construction, date de vente, prix et prix par logement.

TRÈS SIMPLE ET GRATUIT !

- 1 - Allez à www.blocsvendus.com
- 2 - Sélectionnez votre secteur
- 3 - Inscrivez-vous et **GO !**

* Sujet à changement sans préavis

COMMISSION
999 \$*

» TRAVAILLONS ENSEMBLE !

» PAYABLE SEULEMENT S'IL Y A TRANSACTION !

* Si c'est vous qui trouvez l'acheteur

www.blocdirect.com