

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

ET LE GAGNANT DU CONCOURS HISTOIRE D'HORREUR DU 1^E JUILLET EST...

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) annonce que le grand gagnant du Concours Histoire d'horreur du 1^e juillet est Madame Guylaine Larivière.

Mme Larivière a eu toute une surprise mais une mauvaise surprise!



Lorsque mes derniers locataires sont partis, 1 adulte, 3 enfants, 2 chats, 1 lapin et un animal rampant, quelle ne fut pas notre surprise lorsque nous sommes montés à l'étage...portes d'armoires de cuisine du haut mauve et vert en bas, comptoir brisé et morceaux remis en place avec des clous de finition. Tuiles de plancher décollées et brisées. Tapisserie du salon déchirée. Dans une des chambres d'enfants, des trous dans les murs faits avec un fusil à palettes (lorsque nous avons bouché les trous avec du plâtre, il y avait plus de plâtre sur les murs que de peinture bleu marin, soit dit en passant). Mécanisme de fenêtres encrassé, n'avaient jamais été lavées. Urine ouje ne sais quoi sur les plinthes de la chambre des filles. Les planchers de bois franc et parqueterie.....finis, égratignés et plus de vernis. Le bain, plus d'émail et taché. Il n'y avait que la chambre de la mère qui était propre. Nous avons dû refaire tout le logement au complet, tout jeter par terre et recommencer à neuf au coût de \$14000. Un vrai cauchemar....

La gagnante obtient un Ipad et un panier cadeau pour chasser les mauvaises odeurs offert par SOS Odeurs.

Malheureusement au Québec, plus de 2/3 des logements se retrouvent sales, avec plus qu'un bon ménage à faire.

Certains locataires ont besoin d'être conscientisés. Et même si un dépôt de garantie touchait tous les locataires, son entrée en vigueur serait bénéfique à l'ensemble des locataires.

“Retrouver un logement dans un état pitoyable le 1^{er} juillet à 8h et voir le camion de déménagement

du nouveau locataire se garer dans la stationnement. Il est évidemment impossible que le locataire emménage sans que le propriétaire intervienne. Le propriétaire doit accommoder tout le monde, effectuer en urgence des travaux, payer pour ces dégâts...”

“L'absence du dépôt de garantie démontre également un manque de cohérence entre les obligations prévues au Code civil et les mesures qui sont mises à la disposition du propriétaire.” d'ajouter l'APQ.

Le propriétaire peut évidemment introduire une demande à la Régie du logement. Malheureusement, les coûts et délais encourus ainsi que la

solvabilité du locataire rendent cette procédure inefficace dans plusieurs cas.

Pour conclure, l'Association des Propriétaires du Québec revendique la

mise en place d'un dépôt de garantie depuis de nombreuses années. Ce concours souhaite révéler un problème grave, récurrent et pour lequel aucune action n'est prise.

Suite à la page 3



10

CERTAINES CLAUSES DANS LE BAIL PEUVENT N'AVOIR AUCUN EFFET!



6

LA SIGNIFICATION EN MAIN PROPRE : Dangereux

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

Poste-Publication
convention 40020616



www.apq.org

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

Suivez-nous



L'APQ plus présente que jamais pour les propriétaires de logements locatifs québécois!

The APQ more present than ever for owners of rental housing in Quebec!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à remercier tous les propriétaires qui ont permis que les revendications des propriétaires soient mises de l'avant.

Cette année, l'APQ en plus d'être présente dans tous les médias, a lancé la première radio dédiée aux propriétaires de logements locatifs. Une émission de radio tous les jours avant le jour J des déménagements afin de discuter des enjeux et des angoisses des propriétaires lors de ces va-et-vient.

L'APQ tenait son émission sur le web au www.apq.org/radio tous les jours du 25 juin au 1er juillet inclus de 12h00 à 12h30.

Tous les propriétaires pouvaient l'écouter en direct et même y participer en envoyant toutes leurs questions sur notre page facebook <https://www.facebook.com/apquebec>, sur notre compte twitter <http://twitter.com/apquebec> afin que l'on y réponde en direct!

Même si la saison forte des déménagements a lieu fin juin début juillet, les locataires peuvent déménager toute l'année. Donc, en tant que membre Argent ou Or, vous pouvez profiter de ces vidéos en vous connectant sur notre site web.

The Association of Quebec Landlords (APQ) wishes to thank all the owners who allowed that the claims of the owners are put forward.

This year, the APQ, in addition to being present in all media, has launched the first radio station dedicated to rental property owners with a daily radio show before the big moving day in order to discuss the challenges and anxieties of the owners in these comings and goings.

The APQ had its broadcast on the web at www.apq.org/radio every day from June 25 to July 1 included from 12:00 to 12:30 p.m.

All owners could listen live and even participate by sending all of their questions to our Facebook page at <https://www.facebook.com/apquebec>, or on our Twitter account at <http://twitter.com/apquebec> so that we could answer live!

Even though the high season for moving is in late June, early July, tenants can move throughout the year. So, as a Silver or Gold member, you can enjoy these videos by logging onto our Website.



COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

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

450 966-6166

info@couvertureslacheinaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!





Logement sale, voire insalubre, lors des déménagements : De quoi les propriétaires sont-ils coupables?

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se questionne sur la volonté du gouvernement à ne pas réformer le droit locatif vieux de plus de 30 ans.

Les associations de locataires diffusent des communiqués sur les logements pour lesquels les locataires prennent possession et qui sont sales. Mais qui a sali, voire même rendu insalubre, le logement? Les mêmes locataires que les associations défendent.

Et le plus ironique : l'ancien locataire détruit tout et sur qui repose la remise des lieux en état, les nuits blanches à nettoyer et le risque de perdre des mois de revenus car le nouveau locataire ne veut plus rentrer? Ça revient sur les épaules du propriétaire.

Certains locataires sont de très bons locataires et vont même jusqu'à reboucher les trous des murs mais pour beaucoup de locataires, laisser le logement en sale état, insalubre ne les gêne pas. «Le propriétaire n'aura qu'à le faire».

Les propriétaires québécois n'ont pas le privilège qu'offrent toutes

les autres provinces, d'avoir un dépôt de garantie pour conscientiser les locataires et réduire les nombreux frais et le stress dû à la négligence des locataires.

Le plus frustrant pour les propriétaires c'est le manque d'action disponible immédiatement. Évidemment le locataire qui est parti avec le réfrigérateur sera tenu par la Régie du logement de dédommager le propriétaire mais avant d'obtenir ce jugement combien de temps, de démarches, de frais seront déboursés par le propriétaire sans aucune garantie que nous pourrions traduire la décision rendue en dollars encaissés.

Évidemment, laisser un logement en mauvais état est synonyme de répercussions juridiques sérieuses. Lorsque les obligations du locataire ne sont pas respectées, le propriétaire peut lui réclamer le paiement des dommages. Vous pouvez être responsable non seulement d'indemniser les frais entraînés par la remise en état des lieux mais aussi pour les dommages résultant du non-respect de vos obligations.



LAURESCO
ENTREPRENEUR
RESTAURATION APRES-SINISTRE

Thermographe certifié

514 826 6900

Urgence 24/7

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



info@lauresco.ca www.lauresco.com



Quelques photos pour accompagner l'histoire d'horreur de Mme Larivière

Un Ipad et un panier cadeau pour chasser les odeurs!

En plus de gagner un Ipad, la gagnante du concours Histoire d'horreur du 1er juillet recevra un panier cadeau d'une valeur de plus de 150\$ offert par un de nos commanditaires SOS Odeurs.

Ce panier contient :

- Une bouteille de 4L de D-125 (nettoyant)
- Une bouteille de 4L de Dual-100 (dégraissant)
- Une bouteille de 250 ml d'Uri-Clean (neutralisant d'odeur d'urine)
- Une bouteille de 250 ml de Smokeraser (neutralisant d'odeur de cigarette)
- Une canne de Super G (nettoyant)
- Une bouteille de 4L de Bac-500 (neutralisant d'odeur de déchet)
- Une bouteille de 1L de Osmix-42 (neutralisant d'odeur d'humidité)

Ce panier est la parfaite trousse de départ puisqu'il contient des produits pour contrer tous les problèmes d'odeurs qu'on peut retrouver dans un logement.

CONSULTATION GRATUITE **1.844.612.2121**

www.sosodeurs.com | info@sosodeurs.com

Neutralisez les odeurs pour louer plus rapidement!

Expertise renommée et gamme de produits pour éliminer tous types d'odeurs :
humidité, cigarette, odeur animale, déchet, nourriture, fumée, etc.

**SOS
ODEURS**

Ce que vous gagnerez :

- ✓ Économie de temps et d'argent
- ✓ Efficacité immédiate
- ✓ Sauvegarde des matériaux (planchers, murs, armoires, etc.)

Archimède Réno ARES ÉLECTRIQUE
RBQ, APCHQ, RÉNO-MAÎTRE MAÎTRE ÉLECTRICIEN

nous sommes spécialisés en rénovations de cuisine,
salle de bain, sous-sol et agrandissements

En tant qu'entrepreneur général depuis plus de 10 ans
nous avons développé une expertise diversifiée
avec des employés triés sur le volet
et des sous-traitants qualifiés.

Tous nos projets sont livrés clés en main
incluant plomberie, électricité, peinture, etc...

*Il me fera plaisir de vous rencontrer
pour discuter de votre projet,*
Maurice Noel

514-625-5446

*tarif spéciale aux membres APQ





Me Martin Messier

Travaux faits par le locataire: mauvaise idée

Works done by the tenant:
a bad idea!

Cela semble être une bonne idée au départ. Le locataire se dit habile de ses mains, connaît la rénovation et pouvoir nous faire économiser en prenant sous sa charge les travaux liés à la rénovation du logement. Dans certains cas, le prix du loyer sera diminué en raison de ses efforts, dans d'autres le prix des matériaux sera assumé par le propriétaire.

Malheureusement, nous avons vu plusieurs cas tourner au cauchemar. Les travaux ont été tellement mal exécutés qu'il faut tout reprendre, avec les inconvénients de devoir payer à nouveau les matériaux ainsi que le temps consacré à enlever ce qui a été fait par le locataire.

Dans d'autres situations, le locataire débute les travaux, mais arrête en plein milieu, avec les murs défaits, le plancher enlevé. Ensuite, il se plaint que son logement est en mauvais état! Une saga judiciaire débute alors sur les obligations de chacun et sur une entente maintenant contestée de toute part quant aux travaux et au bail du logement.

Dans d'autres cas, les travaux sont effectués correctement, mais le locataire demande le remboursement des matériaux utilisés pour une somme astronomique générant aussi un litige.

Donc, avant même de faire l'étude de la responsabilité des travaux, de leur conformité avec les normes établies, les impacts fiscaux, la responsabilité en cas d'accident ou de sinistre liés aux travaux, nous pouvons voir que confier des travaux à un de nos locataires demande une sérieuse réflexion.



Souvent, les économies envisagées tournent au cauchemar et en dépenses imprévues.

Bonne réflexion....

This seems like a good idea at the beginning. The tenant declares to be good with his hands, to know a lot about renovation and how he can help us save money by taking charge of the works related to the renovation of the housing. In some cases the rental price will be decreased due to his efforts, in others the price of materials will be borne by the owner.

Unfortunately, we have seen several cases turning into a nightmare. The work is done, but so badly that everything must be redone again, with the disadvantages of having to pay once again for the materials and the time spent for removing what has been done by the tenant.

In other situations the tenant begins the work but stops right

in the middle, with the walls torn down and the floor removed. Then, afterwards, he complains that his dwelling is in poor condition! A legal battle then begins on the obligations of each, and on a now by all sides disputed agreement, about the works and the lease of the housing.

In other cases, the work is done correctly, but the tenant claims reimbursement of materials used for an astronomical sum thereby also generating legal litigation.

So, even before verifying the responsibility for the work, its compliance with established standards, fiscal impacts, liability in case of accidents or claims related to the work, we can see that entrusting the work to one of our tenants demands serious reflection.

Often, the envisaged savings turn into a nightmare and unexpected expenses.

Think twice before...

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

Volume 31, numéro 7
Juillet 2015

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Surintendant:
Jean Côté

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

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

Un projet de loi 54 sur les animaux : éviter les animaux abandonnés dans les logements locatifs

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a pris connaissance du Projet de loi n°54 "Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal" et constate que les locataires qui abandonnent leurs animaux seront punis.

"il est trouvé seul dans des locaux faisant l'objet d'un bail après l'expiration ou la résiliation de celui-ci;

51. Un inspecteur peut prendre en charge tout animal abandonné et lui dispenser les soins qu'il estime nécessaires. Il peut également confier la garde de l'animal à un refuge, un service animalier, une fourrière ou toute personne ou organisme voué à la protection des animaux.

52. Dans les sept jours qui suivent la prise en charge d'un animal

abandonné, l'inspecteur remet l'animal à son propriétaire si ce dernier est connu et s'il a payé les frais de garde."

Pour les propriétaires d'immeubles locatifs il est

heureux qu'une responsabilisation accrue soit mise en place pour les gens qui abandonnent leurs animaux dans le logement. selon M. Martin Messier, le président de l'APQ.

Chaque année, plusieurs propriétaires ont le lourd fardeau de gérer



une situation pénible tant au plan émotionnel qu'opérationnel: nous ouvrons la porte du logement et constatons que des animaux s'y trouvent alors que le logement est vide.

Il faut que les locataires qui abandonnent les animaux soient sévère-

ment sanctionnés! s'exclame le président de l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est entièrement d'accord avec le fait que les abandons d'animaux doivent cesser.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) trouve totalement aberrant que la faute soit attribuée aux propriétaires dans ces circonstances, alors que souvent, ce sont eux qui doivent, dans le tourbillon du 1er juillet, gérer la situation de l'animal abandonné.

Un dépôt de sécurité devrait être permis, afin de garantir tant l'état du logement au départ que l'abandon d'un animal dans le logement.

L'Association des Propriétaires du Québec est d'avis que la possibilité de demander un dépôt de garantie lors de la signature du bail, permettrait d'ouvrir la porte aux animaux chez plus de propriétaires et de limiter les abandons d'animaux.



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



Me Jean-Olivier Reed

En tant que propriétaire d'immeuble à logements locatifs, plusieurs documents devront être remis à vos locataires : Avis d'augmentation, mise en demeure, demande à la Régie du logement ou avis de travaux et la remise de ces documents en main propre s'avère la plus économique.

Dans le but d'éviter des mauvaises surprises notamment à la Régie du logement, nous préférons vous recommander l'envoi par huissier ou par courrier recommandé.

Dans certains cas cependant, certains propriétaires préfèrent remettre le document en main propre bien que ce processus comporte des risques quant à son efficacité. Voici quelques conseils :

Premièrement, soyez toujours accompagné d'un témoin qui pourra confirmer ultérieurement, si nécessaire, la réception par le locataire du document et ce, par son témoignage en personne à la Régie du logement. Le témoin doit être présent en personne à la Régie du logement lors de l'audience.

Assurez-vous de faire signer

Les petits conseils de baillus

LA SIGNIFICATION EN MAIN PROPRE : Dangereux

à votre locataire un accusé de réception sur votre copie du document. Vous pouvez écrire : « Moi, (le nom du locataire) confirme la réception de ce document (ou avis ou procédure) et sa signature et la date à la suite ou sous cette phrase. Si votre locataire refuse, vous ne pouvez pas le forcer évidemment.

Assurez-vous ensuite d'avoir la signature de tous les signataires du bail pour éviter de perdre vos droits.

Si le locataire accepte de signer, assurez-vous de vérifier si la signature du locataire correspond à celle du bail. Il est cependant préférable de faire venir votre témoin à la Régie du logement, bien que dans ce cas, vous pourriez tenter votre chance sans sa

présence. Si le locataire nie sa signature, vous pourriez devoir faire témoigner votre témoin à la Régie du logement afin d'établir que c'est bien le locataire qui a signé la réception du document. Si vous n'avez pas de témoin, vous devrez signifier la demande par huissier avant l'audience ou avant le délai prescrit.

Cette situation pourrait s'avérer problématique lors de l'audience, si le locataire est absent. En effet, le juge administratif pourrait refuser la signification en main propre et remettre le dossier à une date ultérieure pour vous permettre de faire la signification adéquatement. Cette situation pourrait vous faire perdre temps et argent.

Si le locataire refuse de signer mais prend le document, assurez-vous d'avoir votre témoin à l'audience pour attester de la réception par le locataire du document.

Dans tous les cas, évitez de forcer la main à un locataire agressif. Quittez les lieux et signifiez la procédure par huissier.

Si le locataire refuse de prendre le document, assurez-vous de lui envoyer par huissier ou par courrier recommandé avant l'audience ou avant la fin du délai prescrit et d'avoir en main la preuve de réception par le locataire.

En bref, le huissier est, dans le cas d'une procédure judiciaire, la meilleure solution. Si vous avez un problème lors de l'audience et que celle-ci est reportée de plusieurs semaines pour vous permettre de faire la signification, vous n'aurez pas l'économie attendue, bien au contraire.

GIVING NOTICE BY HAND: Can be dangerous!

As an owner of a building in rental housing, several documents must be delivered to your tenants: notice of rent increase, notification, request at the Régie du logement or giving notice of works and the submission of these documents by hand seems to be the most economical.

In order to avoid unpleasant surprises, especially at the Régie du



Les Entreprises Électriques
GPE Inc.
Chauffage électrique
Conversion énergétique
Raccordement pour piscine et spa
Remplacement de panneaux
Spécialiste en passage de fils

Gaetan Jr Plourde
Maître Électricien
T. 514.521.2233
C. 514.773.7170
Membre # 10423
C.M.E.G.

24/7

F FABELTA
systèmes de fenestration

SUBVENTION POUR MULTI-LOGEMENTS

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

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

logement, we prefer to recommend that you would be sending your documents by bailiff or by registered mail.

In some cases however, some owners prefer to deliver the document by hand although this process has risks as to its effectiveness. Here are some tips:

First, always be accompanied by a witness who may later confirm, if necessary, the receipt by the tenant of the document and this, by her testimony in person at the Rental Board. The witness must be present in person at the Rental Board during the hearing.

Be sure to have your tenant sign a receipt on your copy of the document. You can write: "I, (name of the tenant) confirm receipt of this document (or notice or procedure)," and his signature and the date following or in this sentence. If the tenant refuses you cannot force him of course.

Then make sure to have the signature of all the signatories of the lease to avoid losing your rights.

If the tenant agrees to sign, be sure to check if the signature of the tenant matches the one on the lease. However, it is preferable to bring your witness to the Régie du logement, although, in that case, you could try your luck without his presence. If the tenant denies his signature, you may need to show your witness to the Rental Board to establish that it is the tenant all right who signed the receipt of

the document. If you do not have a witness, you will have to deliver the request by bailiff before the hearing or before the prescribed time.

This situation could turn out to be problematic at the hearing if the tenant is absent. Indeed, the administrative judge could refuse the hand-delivered notification and postpone the case until a later date to allow you to deliver the notification adequately. This situation could cause you to lose time and money.

If the tenant refuses to sign the document but takes it, make sure to have your witness at the hearing to certify receipt of the document by the tenant.

In any case, do not force the hand of an aggressive tenant. Leave the premises and let notification be given by bailiff.

If the tenant refuses to take the document, make sure to send it by bailiff or by registered mail before the hearing or before the prescribed time and have on hand the proof of receipt by the tenant.

In short, the bailiff is, in the case of legal proceedings, the best solution. If you have a problem at the time of the hearing and it is postponed for several weeks to allow you to give notification, you will not have the expected savings, quite the contrary.

L' Association des Propriétaires du Québec (APQ) rencontre La Coalition Avenir Québec

L' Association des Propriétaires du Québec (APQ) a rencontré le député caquiste Mario Laframboise le 15 juillet dernier à son bureau de Bois-des-Filion.

Cette rencontre avait pour but de discuter de l'habitation, de partager notre expertise et nos visions sur les modifications plus que nécessaires au domaine de l'habitation. Nous avons, à travers nos échanges, pu exprimer nos revendications.

La question du dépôt de garantie et sa mise en application fut l'un des sujets majeurs de la rencontre avec la méthode de fixation des loyers désuète.

Selon l'APQ, il est important de revoir la méthode de fixation de loyer afin de permettre la rénovation des immeubles et le maintien de la qualité de notre parc locatif.

Depuis trop longtemps déjà, nous avons plongé les immeubles à logements dans une situation difficile, notamment, en raison du système de contrôle de loyer. Nous en connaissons maintenant les effets pervers et destructifs sur l'offre de logements locatifs résidentiels. L'APQ fait porter le blâme au gouvernement, tant actuel que passé pour cette situation qui doit être rapidement corrigée. Pour redonner une vie à la construction des immeubles à logements, il faut donner un peu d'air à ce marché étouffé depuis trop longtemps par un système de fixation des loyers complètement inadéquat.



L'APQ reproche également au gouvernement de mêler la notion de capacité de payer des locataires au système de fixation des loyers au Québec. Il faut plutôt voir que l'incapacité de rénover nos logements résulte d'un contrôle excessif de l'État. Les coûts de rénovation ne sont pas l'objet des contraintes et fixations gouvernementales ce qui place le propriétaire dans une situation intenable. En voulant maintenir les loyers dans l'état de la contrainte, l'État nuit aux locataires tant qu'aux propriétaires.

La proposition de l'APQ de demander un dépôt de garantie permettrait de conscientiser les locataires et à tous les locataires de pouvoir trouver un logement en bon état lors du déménagement. Il est important de pouvoir éviter que des logements soient laissés dans un état lamentable comme nous pouvons malheureusement le voir trop souvent au départ d'un locataire, ce qui se produit de plus en plus chaque année.

Il est important pour le gouvernement de corriger la situation en procédant à une réforme dans le dossier de l'habitation.



DOCO ENTREPRISES INC.

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

Escompte
supplémentaire
pour les membres
de l'APQ

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



FENÊTRES
CONCERTO

PAR ROYAL

Fenêtres tout PVC, HYBRIDE
ou tout ALUMINIUM

Certification Energy Star 2015
zone 1, 2, 3

VAPORE

Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...



Nettoyeur-vapeur écologique professionnel

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



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

Dirty housing, or even unsa- nitary housing, on moving day: What are the owners res- ponsible for?

The Association of Quebec Landlords (APQ) questions the willingness of the government to not reform the rental law which is 30 years old now.

Tenants associations disseminate press releases on housing of which the tenants take possession and that are dirty. But who has made the housing dirty, or even rendered it unsanitary? The same tenants whom the associations defend.

And the utter irony of it all is that the former tenant destroys everything, and who do you think must put the premises in good condition again, who spends sleepless nights to clean the housing and risks losing months of revenue because the new tenant does not want to move in? It all comes back on the shoulders of the owner!

Some tenants are very good tenants indeed and even go as far as to fill up holes in the walls, but for many tenants leaving the house in bad shape, and in unhealthy condition, does not bother them too much. "Let the owner take care of it."

Quebec property owners do not have the privilege offered by all of the other provinces to have a warranty deposit for increasing tenants' awareness and to reduce the many costs and stress due to the negligence of the tenants.

Most frustrating for owners is the lack of action available imme-

diately. Obviously, the tenant who left with the refrigerator will be held responsible by the Rental Board to compensate the owner, but before obtaining this judgement, how much time, how many proceedings, and expenses will be made by the owner without any guarantee that we can follow up on the decision rendered in terms of dollars collected?

Obviously, leaving a housing in poor condition is synonymous with serious legal repercussions. When the tenant's obligations are not met the owner can claim from him to pay damages. You may be responsible not only to compensate the costs of the rehabilitation of the premises but also for the damage resulting from the breach of your obligations.



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

Assur Experts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (2 unités et plus)

Immeubles à occupation commerciale et bureaux

Restaurants et Commerces (nouveaux ou existants)

Entreprise - Automobile - Habitation

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (2 units and more)

Commercial and office Buildings

Existing or new businesses or restaurants

Soumissions gratuites et compétitives

Free and competitive quotations

Michaël Léveillé

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

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

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

Courriel – e-mail : mleveillee@assurexpertspierreauchuinc.com

LES MOISSURES



L'humidité élevée et la présence de champignons ou « moisissures » à l'intérieur des bâtiments et leurs toxines peuvent entraîner divers problèmes de santé...

La présence de moisissures peut survenir à la suite d'un incident ponctuel (toiture qui a coulé, bris d'un tuyau de plomberie, toilette ou baignoire qui a débordé, inondation, dégâts d'eau lors d'une tempête de vent, etc.). Elle peut aussi être graduelle (mauvais calfeutrage, portes ou fenêtres endommagées ou à remplacer, manque d'étanchéité ou d'imperméabilité des matériaux utilisés dans les murs extérieurs, gouttières bloquées, etc.). Une chose est sûre : il vaut mieux l'enrayer pour éviter les problèmes de santé et les dommages à la structure du bâtiment.

Le non-respect des normes de construction par certains entrepreneurs peu scrupuleux peut aussi être à la source d'une prolifération importante de moisissures. Par exemple, les toitures de plusieurs immeubles d'habitation en copropriété ont dû être refaites après seulement sept ans de construction. L'entrepreneur

avait fait déboucher les tuyaux de ventilation des salles de bain dans les combles (entretroits) au lieu de les acheminer vers l'extérieur...

Résultat : le taux d'humidité constamment élevé à ces endroits ainsi que les problèmes de condensation sur les surfaces structurales en périodes froides étaient la source d'importantes moisissures. Celles-ci furent constatées à la suite de plaintes de plusieurs propriétaires qui connaissaient des problèmes de santé inhabituels et similaires.

SIGNES POUVANT
INDIQUER LA PRÉSENCE DE
MOISSURES

Nous pouvons repérer la présence de moisissures de façon visuelle ou olfactive. Les moisissures causent une décoloration des matériaux. Des taches inexplicables sur la surface d'un plafond ou d'un mur intérieur peuvent être causées par l'action des moisissures. Mais parfois celles-ci sont cachées ou invisibles (p. ex. : vide d'un mur, d'un plafond ou d'un plancher) et ne peuvent être constatées visuellement.

Néanmoins, il est possible de présumer de leur présence par une odeur de moisi ou de terre. Même s'il n'y a pas de taches ou d'odeurs, une surface moite et des signes de fuite d'eau sont une manifestation de problèmes d'humidité favorisant l'apparition et la prolifération de moisissures.

MESURES PRÉVENTIVES

Voici les principales mesures à suivre afin de prévenir ou réduire

la formation de moisissures, tel que recommandé par la SCHL.

Rechercher toute manifestation d'humidité et de moisissures.

Chercher à découvrir si de l'eau s'infiltré depuis l'extérieur ou si de fortes quantités d'humidité sont produites à l'intérieur du bâtiment.

Remédier sans délai à toute fuite d'eau.

Prêter attention aux différentes façons de produire de l'humidité à l'intérieur des locaux (cuisson, bains, abondance de plantes, etc.).

Éliminer l'humidité dès qu'elle est produite en faisant usage de ventilateurs d'extraction. Une solution moins préférable est d'ouvrir les fenêtres pendant une courte durée, car les courants d'air pourraient pousser l'humidité vers d'autres pièces.

Mesurer la teneur en humidité de l'air intérieur. L'humidité relative ne devrait pas dépasser 45 % en hiver (ou moins pour éviter la condensation sur les fenêtres). Au besoin, faire usage d'un déshumidificateur pour abaisser l'humidité relative.

Réduire la quantité d'articles entreposés, en particulier ceux qui ne servent plus. La moisissure se développe sur les tissus, le papier, le bois et pratiquement n'importe quel article qui recueille la poussière et retient l'humidité.

Pour de plus amples renseignements, visitez le site Internet de la SCHL : <http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/enlo/vosavoma/>

humo/humo_005.cfm.

*En collaboration avec
JEAN-JACQUES FOURNEL,
expert-préventionniste
Mise en garde*

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

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

OBTENEZ VOS TARIFS DE
GROUPE EXCLUSIFS

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



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions s'appliquent.



Me Annie Lapointe

Au Québec, contrairement au reste du Canada, le paiement de toute somme d'argent autre que le loyer demeure illégal. Que ce soit un dépôt pour des clés spéciales, des meubles inclus dans le bail, ou pour accepter un animal de compagnie, c'est illégal et ce, même si l'offre provient du locataire lui-même.

En effet, dans un jugement récent (1), des locataires ont demandé le remboursement d'un dépôt et par la même occasion, que la Régie du logement statue sur la validité de certaines clauses du bail.

Dans la situation expliquée dans le jugement, un dépôt de 60\$ avait été donné pour garantir la remise des clés ainsi que le bon état du logement à la fin du bail, tel que stipulé dans une annexe au bail.

Il y est également spécifié que les animaux sont interdits dans le logement, sauf autorisation écrite du propriétaire. Le propriétaire réclame alors un dépôt de 50\$ par mois pour la présence de l'animal, lequel dépôt pourra être remis en partie à la fin du bail si aucun problème ne survient avec l'animal.

Les locataires ont donc versé une somme de 600\$ la première année et ainsi de suite et ont même payé des sommes supplémentaires suite à une sous-location alors qu'il y avait un chien supplémentaire.

Au terme du bail, les locataires demandent le remboursement des dépôts versés.

Voici ce que la loi prévoit :

(Code civil du Québec) « 1904. Le locateur ne peut exiger que chaque versement excède un mois de loyer; il ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer.

Il ne peut, non plus, exiger une somme d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autrement, ou exiger, pour le paiement, la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté. »

La loi prévoit également qu'est sans effet toute disposition du bail qui déroge aux règles de la location résidentielle. Une clause exigeant un dépôt serait donc invalide, comme si elle n'était pas écrite dans le bail!

Dans la décision, les dépôts reçus par le locateur sont en conséquence jugés illégaux et il est alors condamné au remboursement intégral.

Également, la décision traite d'une clause dans l'annexe du bail qui prévoit que le logement est loué pour deux adultes, et que 50\$ par mois seront chargés à chaque personne supplémentaire, exception faite de la naissance d'un bébé.

Le locateur, dans le dossier, réclamait suite à la sous-location du logement par les locataires, une somme de 200\$ en application

de cette clause, vu l'habitation du loyer par des adultes supplémentaires durant un certain temps. Suivant le même principe, cette clause dans le bail est également illégale et inopérante. Ainsi, la loi prévoit que tout réajustement de loyer en cours d'un bail de 12 mois et moins est interdit.

Pour vous conseiller sur la validité d'une clause du bail, consultez notre équipe de juristes spécialisés en droit locatif.

(1) Lebel c. Dumont, 2015 QCRDL 8885.



profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

suivre mes appels .com

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

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



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



In Quebec, unlike the rest of Canada, the payment of any amount of money other than the rent remains illegal. Whether it concerns a deposit for special keys, furniture included in the lease, or to accept a pet, it is illegal, and this even if the offer comes from the tenant himself.

Indeed, in a recent judgement (1), some tenants sought reimbursement of a deposit and that, at the same time, the Régie du logement would rule on the validity of certain clauses of the lease.

In the situation explained in the judgement, a deposit of \$60 was given to ensure the return of the keys as well as the good condition of the dwelling at the end of the lease, as specified in an appendix to the lease.

It also specified there that pets are not allowed on the premises, except with the written permission of the owner. The owner then demands a deposit of \$50 a month for the presence of the animal, which deposit would be returned in part at the end of the lease if there are no problems with the animal.

The tenants have therefore paid a sum of \$600 the first year and so on and they even paid addi-

tional sums following a sublease while there was an additional dog.

At the end of the lease, the tenants are seeking reimbursement of the deposits paid.

Here is what the law provides:

(Civil Code of Quebec) "1904. The lessor may not exact any instalment in excess of one month's rent; he may not exact payment of rent in advance for more than the first payment period or, if that period exceeds one month, payment of more than one month's rent.

Nor may he exact any amount of money other than the rent, in the form of a deposit or otherwise, or demand that payment be made by postdated cheque or any other postdated instrument."

The law also provides that what is without effect is any clause of the lease which derogates from the rules of residential tenancy. A

clause requiring a deposit would therefore be invalid, as if it was not written in the lease!

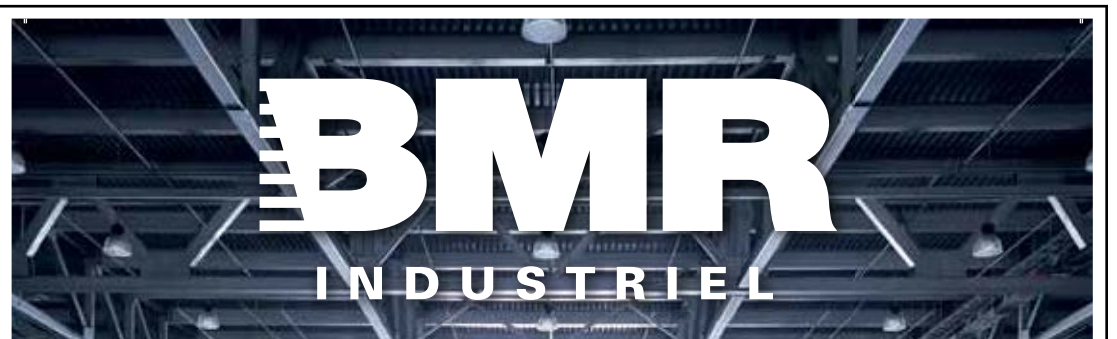
In the decision, the deposits received by the lessor are therefore deemed illegal and he is then sentenced to a full refund.

Also, the decision deals with a clause in the appendix of the lease under which the dwelling is rented for two adults, and that \$50 per month will be charged for each additional person, except for the birth of a baby.

The landlord, in this case, claimed after the subletting of the housing by the tenants, a sum of \$200 in application of this clause, because of the presence in the rental housing of additional adults for a while. Following the same principle, this clause in the lease is also illegal and inoperative. Thus, the law provides that any adjustment of the rent during a lease of 12 months or less is prohibited.

To obtain counsel on the validity of a clause in the lease, please consult our team of lawyers specializing in rental law.

(1) *Lebel vs. Dumont*, 2015 QCRDL 8885.



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELCÉL

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

BLAINVILLE

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

NAPIERVILLE

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

ORLÉANS

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

SAINT-AMABLE

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

SAINT-BASILE-LE-GRAND

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

SAINT-EUSTACHE

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

SAINT-GEORGES DE BEAUCE

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

SAINT-HYACINTHE

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

SAINT-LÉONARD

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

SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

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

SAINTE-CATHERINE

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

Pour en savoir plus,
communiquez avec nous

par téléphone : 514-326-1004

par télécopieur : 514-326-8446

par courriel : industriel@bmrmatco.com

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

www.SeecliQ.com

Publiez

Propulsez

Des visites en 3 clics!

CATÉGORIES

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

1. AGENCE DE LOCATION

Josué (Joshua) Ponce
514-622-3314

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

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

2. ANALYSE DE SOL

Physis Environnement Inc.
François Munger, chimiste

chargé de projets
Tél.: (514) 516-2255
info@physisenvironnement.com
www.physisenvironnement.com

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

3. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

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

4. APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

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

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

5. ARMOIRES DE CUISINE

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

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

delcraft inc.

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

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

6. ASSURANCES

AssurExperts Pierre Auchu inc
750, 16ème Avenue, bureau 2,
Montréal (QC) H1B 3M7
T.: (514) 509-7002
F.: (514) 509-7009
Cell.: (514) 996-1591
paa001@videotron.ca

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

La Personnelle

Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121
Sans frais: 1-800-363-6344

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

Services financiers Chalifoux

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

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

7. AVOCATS

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

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

8. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean
Caroline Ouellette, gérante

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

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

Bain Miracle Montréal
Tél.: (514) 522-3737

bainmiracle.montreal@live.fr
www.bainmiracle.ca

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

9. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc
Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630
Autre: (514) 773-9630
clacasse@fibrobalcon.com
www.fibrobalcon.com

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

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com

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

10. BÉTON

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

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

11. CHAUFFE-EAU

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

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

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

Leupro

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

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

12. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL
Tél.: (514) 493-2900
1-888-335-0335
www.josephelie.com

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

MST Climatisation

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

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

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

13. CONCIERGERIE

Multi Services

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

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

14. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction GS BOLDUC Inc.

Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
duclob54@hotmail.com

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

Construction Seni inc.

Entrepreneur général
514-863-5722
450-759-0263

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

Lefebvre & Benoit

www.lefebvrebenoit.com/apq

- Matériaux de construction
- Prix & Service exclusif aux membres de l'APQ

Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

internul@videotron.ca

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

15. COURTIER IMMOBILIERS

Bloc Direct

Sylvain Ross

Tél.: 877-591-0088

info@blocdirect.com

www.blocdirect.com

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

Claudia Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

claudyagenereux.com

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

Multi Immo Gisèle Auger

Gisèle Auger - Courtier immobilier agréé

Tél.: (514) 703-4159

Autre : (514) 813-5707

info@multiimmo.ca

www.multiimmo.ca

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

16. COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

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

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie

Tél.: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,

St-Léonard, H1P 2X4

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

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Toiture Nouvelle Génération

Tél: (514) 653-2721

Gatineau - Ottawa 819-779-7844

toituregeneration@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

Télexcopieur : (450) 430-3956

Cellulaire : (514) 882-2811

pascalhogue@toiturespme.com

www.toiturespme.com

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

UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur

2015, Belanger est, suite 5,

Montréal Qc H2G 1B9

Tel: (514) 916-9150

Uvqcom@yahoo.com

Uvq.com

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

17. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T

Tel: (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

18. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

19. ÉLECTRICITÉ

Akom Électrique

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

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 83034827
- Service 24h, estimation gratuite
- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien

- Résidentiel, commercial, industriel
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Les Entreprise Électriques GPE inc.

Gaétan Jr Plourde

Maître Électricien

Tél.: (514) 521-2233

Cell: (514) 773-7170 24/7

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

Les Installations électriques J.P. Inc

Tél.: (514) 591-5400

- Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec

- Installation, entretien, rénovation
- Spécialiste en conversion de chauffage (gaz/mazout pour électrique)
- Panneaux pour fusibles à disjoncteurs
- Entrées électriques, Intercom,...
- Licence RBQ 5617-9906

Estimation gratuite

Me Électrique

Denis Mazerbourg, associé

Tél.: (450) 543-0550

denismazerbourg@acn.net

www.meelectrique.com

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

20. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Archimède Reno

Tél.: (514) 815-7761

qualitereno@videotron.ca

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

21. ENTRETIEN MÉNAGER

Le Chiffon Doré

Ernesto Williamson

Tél.: (514) 325-0825

Autre tél.: (514) 296-9087

Courriel : info@chiffondore.com

www.chiffondore.com

- Spécialisé dans l'entretien ménager résidentiel
- L'entretien clé en main d'immeubles et copropriétés
- Dénéigement, coupe de gazon, lavage des vitres et tapis

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

angegardien19@hotmail.com

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

22. ÉVALUATEURS

Bourassa Jodoin Inc

Groupe d'évaluateurs immobiliers

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

Évaluation Immobilière

Michel Brassard Évaluateur Agréé

Tél.: (450) 966-6284

(450) 966-9148

michelbrassard2000@hotmail.com

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

Groupe Proval Évaluateurs Agréés

Nicolas Rivard CRA, Directeur

développement des affaires

Tél.: (514) 382 - 5837 poste 3

Sans frais: 1 - 888 - 382 - 5837

mandat@groupeproval.com

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

23. EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire

3701 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél.: (514) 737-4615

Fax: (514) 737-7475

abc.alex@bellnet.ca

www.terminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Elite Gestion Parasitaire inc.

Pascal Rock

Tél.: (514) 791 8385

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

Pyrax Extermination

et Gestion Parasitaire(Montérégie)

Eric Chartrand - Président

Tél.: (450) 718-1005

pyrax1@videotron.ca

www.pyraxextermination.com

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

24. FINANCEMENT

Centres Hypothécaires Dominion

Lesley Wright MBA

Tél.: (514) 808-3661

lesleywright@dominionlending.ca

www.wrightmortgages.ca

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

25. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca

1-877-398-5071

- Abonnez-vous gratuitement à notre bulletin bi-mensuel sur l'immobilier
- Soirées conférences mensuelles à Montréal, Québec, Gatineau et Trois-Rivières.
- Programme de mentorat (coaching)
- Formation divers en immobilier

- Comment faire 3X plus d'argent que les banques (Devenir prêteur privé)
- Calcul de rentabilité... et plus de 15 autres
- Formation en vidéo, analyse de projets

Patrick Hérard

Formateur, coach en placement immobilier

Tél.: (514) 569-7075

Fax: (514) 800-4413

info@patrickherard.com

www.patrikherard.com

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

26.**GÉNÉRATRICE****Volts Énergies**

Gaétan Lachapelle Directeur Des Ventes

(450) 973-4770 (514) 686-8113

glachapelle@volts.ca www.volts.ca

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

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

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

28.**GESTION IMMOBILIÈRE****Avantages Condo**

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

- Pour les syndicats de copropriétés:
- Déclaration de copropriété, consultations juridiques
- Préparation et l'inscription d'hypothèque 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 G.S.B.R. SENC

Tél.: (514) 961-8465

info@gestionsbr.com

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

Gestion Plex (GIA)

Robert Beaulieu, président

Tél.: (514) 895 - 0676

info@gia.ca

www.gia.ca

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

29.**HUISSIERS DE JUSTICE****Darveau & Associé**

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveaahuissiers@bellnet.ca

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

**Philippe & Associés,
Huissiers de Justice**

Tél. : (450) 491-7575

Fax : (450) 491-3418

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

30.**HYPOTHÈQUE****Westmount Capital**

Robbie Peck, Président

Tél.: (514) 419 4215

rpeck@wcmortgage.ca

www.wcmortgage.ca

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

31.**INGÉNIERIE****Énertech Solutions inc.**

Mécanique de bâtiment

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

Tel: 514-638-2886

avi@enertechsolutions.ca

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

32.**IMPÔTS FISCALITÉ****Centre financier Carrefour**

Planificateur financier

Louis Robert

Tél.: (514) 396-7788

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

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

33.**IMPRESSION****PG Impression**

Patrick Gléveau

Tél.: (514) - 647 -2128

Courriel : gleveaup@videotron.ca

- Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encres pour imprimantes

34.**INSONORISATION****Les Insonorisations M.G. Inc**

T.: (450) 444-7141 F.: (450) 984-1741

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial
- ATCQ: A03-12171; RBQ:8271-1706-08

35.**INSPECTION BÂTIMENT****ABMulti-Inspections Inc.**

Téléphone : 1-855-905-2020

450-905-2020

Abmulti-inspections@videotron.ca

www.multi-inspections.com

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

CIEBQ

Centre d'inspection

et d'expertise en bâtiment du Québec

René Vincent, Ing, Directeur technique

Tél.: (450) 444-5254 S/f: 1-888-844-5254

www.cie bq.com

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

INSPECNOR

Tony Berardinucci

Inspecteur Agréé avec une Certification National

Tél.: (514) 219-2297

info@inspecnor.com www.inspecnor.com

- Inspection pré-achat, pré-vente ou bilain préventif résidentiel, multilogement, commercial
- Membre AIBQ et ANIEB, Assurance E&O
- Services bilingues, 7 jours par semaine
- Formateur en Inspection du bâtiment au Collège en Enseignement Immobilier

Inspection Lambert

Patrick Lambert

Tél.: (514) 803-4566

www.inspectionlambert.com

patrick@inspectionlambert.com

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

Inspection DH

Daniel Hunault, Inspecteur certifié

Tél.: (514) 944-2609

Courriel : inspectiondh@gmail.com

www.inspection-dh.reseau411.ca

- Service d'inspection résidentielle, pré-achat, prévente
- Condo, maison unifamiliale, multiplex, chalet
- Rapport complet informatisé livré en 24h
- Membre AIBQ
- Détenteur d'un certificat national (NHCC)

36.**MAÇONNERIE****AAA Maçonnerie inc.**

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

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

SCDP Maçonnerie Inc

David Parent, Président

514-999-3846

514-249-6785

SCDPMaçonnerie@gmail.com

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (514) 648-4242

Autre: (450) 652-3466

www.stmaçonnerie.com

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

37. NETTOYAGE DE CONDUITS**Les Entreprises NCS**

Manon Lalumière, adjointe administrative

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

info@entreprisesnecs.com

www.entreprisesnecs.com

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

38.**PEINTURE****Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

39.**PLANCHER****Centre du Plancher 640**

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com
www.plancher640.com

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

40. PLOMBERIE

Bertrand Durand inc.

Dany Corneau, Président

Tél.: (514) 481-0368

Fax: (514) 481-9866

bdinc1970@hotmail.com

www.plomberiebertranddurand.ca

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

Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517

Autre: (514) 927-7780

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

41. PORTES ET FENÊTRES

Entreprises Doco Inc.

tél. (450) 347-3737

fax (450) 347-8890

www.doco.ca info@doco.ca

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

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

Télé. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

42. PROTECTION INCENDIE

Guard-X

Pierre Lemay

(514) 277-2127

(514) 258-2644

pierre.lemay@guard-x.com

www.guard-x.com

- Alarme incendie
- Extincteurs
- Gicleurs
- Intercome
- Monoxyde

43. RÉPARATION

Lauresco

Laurent Gagnon

Tél.: (514) 826-6900

info@lauresco.ca

www.lauresco.com

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

Maintenance Canada

Serge Larue, Directeur

Tél.: (514) 946-2036

maintenancecanada@gmail.com

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

44. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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

45. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./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

Le phénomène des punaises de lit a pris de grosses proportions : de nombreux immeubles infestés et la période des déménagements vont aggraver le problème.

Les locataires abandonnent des matelas, des fauteuils infestés de punaises et d'autres locataires les récupèrent pour leur salon. Et voilà un autre immeuble à décontaminer!

La présence de punaises est la conséquence des comportements des locataires et de leurs agissements mais il est d'une importance prédominante que, dans la situation envenimée des punaises, les propriétaires et les locataires essaient de pallier cette situation.

Il est vrai que la problématique des punaises demeure réelle mais il est d'autant plus important d'être conscient du fait que la sensibilisation des locataires demeure laborieuse.

Les propriétaires sont souvent aux prises avec des situations où les locataires ne déclarent pas la présence de punaises par peur d'avouer qu'ils ont des punaises, certains refusent



Punaises de lit : Pour régler une telle situation, la coopération des locataires est primordiale

Bedbugs: To cure such a situation, cooperation of the tenants is essential!

de collaborer en interdisant l'accès au logement infesté de punaises. Et évidemment la propagation s'étend tellement vite que c'est l'immeuble au complet qui est touché.

Dans de telles situations, il est évident que la problématique des punaises s'intensifie sans oublier que les délais à la Régie du logement sont longs, entraînant par le fait même un processus difficile pour les parties.

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

The phenomenon of bedbugs has taken large proportions: many infested buildings and the moving period will make the problem even worse.

Some tenants leave mattresses behind, or armchairs infested with bugs, and other tenants recover them for their living room. And now another building has to be decontaminated!

The presence of bedbugs is the consequence of the behaviour of tenants and their actions but it is of overriding importance that, in the poisoned situation of bedbugs, landlords and tenants try to remedy this situation.

It is true that the problem of bedbugs remains real but it is especially important to be informed of the fact that the awareness-making of the tenants remains laborious.

The owners are often facing situations where tenants do not declare the presence of bedbugs because they are afraid to admit they have bedbugs. Some refuse to cooperate in preventing access to housing infested by bedbugs. And obviously the spread extends so fast that the entire building is quickly affected.

In such situations it is obvious that the problem of bedbugs is increasing, not to mention that the delays at the Rental Board are long, thereby causing a difficult process for the parties.

The APQ therefore positions itself by explaining that it becomes difficult to act quickly, which aggravates the situation. To enable us to solve a bedbug problem effectively, it is thus essential to educate the tenants as well as the owners.



Me Kevin Lebeau

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des Petites créances¹, un syndicat de copropriété a été condamné à payer des dommages à un copropriétaire en raison d'une infiltration d'eau provenant d'une partie commune à usage restreint.

Les prétentions des parties selon le Tribunal

Le copropriétaire réclame 6 796,48\$ à son syndicat des copropriétaires pour des dommages causés à son condominium à la suite d'une infiltration d'eau provenant d'une terrasse dont il a l'usage restreint.

Le copropriétaire réclame 296,48 \$ pour des travaux de plâtre et de peinture dans son salon, 5 000 \$ pour refaire l'isolation du plancher de sa terrasse et 1 500 \$ à titre de troubles et inconvénients découlant du refus du Syndicat de l'indemniser.

Pour sa part, le syndicat soutient que c'est le copropriétaire qui est le seul responsable de l'entretien de la terrasse à son usage exclu-

sif. En revanche, le syndicat par une demande reconventionnelle, réclame 1 000 \$ pour les débours, les troubles et les inconvénients causés par le fait qu'il est obligé à se défendre contre la réclamation du copropriétaire.

Les questions en litige selon le Tribunal

Le Tribunal doit déterminer si les charges de réparation de la terrasse sont à la charge du copropriétaire ou du syndicat. Deuxièmement, si le syndicat en est responsable, quels sont les dommages que le copropriétaire peut réclamer? Troisièmement, est-ce que le syndicat est en droit de réclamer des dommages au copropriétaire parce qu'il a poursuivi le syndicat?

Les faits exposés au Tribunal :

Le copropriétaire témoigne qu'il a acheté son unité en 2009. L'unité est située au dernier étage et le copropriétaire bénéficie de l'usage restreint d'une terrasse sur le toit. Cette terrasse est située sur le toit, directement au-dessus du salon de l'unité de condominium. En hiver 2013, de l'eau provenant du dessous de la terrasse s'infiltrait à travers le toit et endommage le plafond du salon.

Il ressort de la preuve à l'audition, que d'autres copropriétaires avaient vécu la même situation par le passé, et qu'ils ont payé eux-mêmes les réparations requises.

Les adminis-

trateurs du syndicat témoignent à l'audience que la copropriété est administrée selon des principes qu'ils qualifient de «familiale», sans vraiment porter une attention particulière aux dispositions de la déclaration de copropriété. Selon les administrateurs, les affaires du syndicat sont décidées à l'assemblée générale annuelle, et que les copropriétaires et les

syndicat d'effectuer les travaux à ses frais. Il a donc fait procéder aux travaux par un entrepreneur sans présenter sa soumission au conseil d'administration du syndicat.

L'analyse par le Tribunal Pour le Tribunal il est clair qu'aux termes de la déclaration de copropriété la terrasse du copropriétaire est une partie commune à usage



administrateurs prennent les décisions selon le «gros bon sens».

Les administrateurs du syndicat ont témoigné que c'est en appliquant ce principe, que les copropriétaires ont toujours convenu que les travaux aux terrasses à usage restreint, bien que parties communes, étaient à la seule charge de ceux qui en profitent.

Pour sa part, le copropriétaire reconnaît qu'il a l'obligation d'entretenir lui-même sa terrasse à ses frais, mais il insiste que les travaux majeurs sont à la charge du syndicat.

Toutefois, avant d'effectuer les réparations à la terrasse, le copropriétaire est informé par les administrateurs qu'il avait la pleine responsabilité des travaux, et que le syndicat n'avait aucune obligation à payer quoi que ce soit.

Compte tenu de cette prise de position de la part du syndicat, le copropriétaire n'a pas mis en demeure le

restreint.

À propos des obligations du syndicat et des copropriétaires relativement au fonds de prévoyance de l'immeuble, le Tribunal rappelle aux parties que les articles 1064, 1071 et 1072 du Code civil du Québec, lus ensemble, précisent que le fonds de prévoyance constitué obligatoirement par le syndicat sert aux réparations importantes et au remplacement des parties communes, qu'elles soient ou non à usage restreint. De plus, que la contribution des copropriétaires au fonds peut être plus importante pour ceux qui profitent à leur usage exclusif de certaines parties communes.

Le Tribunal remarque que la quote-part des charges des copropriétaires, incluant celle du copropriétaire demandeur, fixée par la déclaration de copropriété, est effectivement plus élevée.

Suite à la page 18

Unité mobile

nettoyage haute pression

Lessard

francislessard@videotron.ca 514.424.6346

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
Commercial
Résidentiel

Achat
Refinancement
Renouvellement

BÉTONEL^{MD}



Offre spéciale

Pour les membres de
L'Association des Propriétaires du
Québec

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

35%

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

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



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

www.betonel.com

Suite de la page 16
Réparation majeure à une terrasse

Sur la question à savoir quelle est la différence entre une dépense mineure et une dépense majeure de réparation, le Tribunal cite la règle établie dans un arrêt de la Cour d'appel du Québec², à l'effet que les «charges» que le copropriétaire doit assumer par rapport aux parties communes dont il a l'usage restreint, se limitent à des frais de réparations mineures et d'entretien, parce que liées à l'usage qu'il en fait. La Cour d'appel a jugé que les réparations majeures sont liées à son droit de propriété indivise des parties communes, et que c'est pour cette raison que les réparations majeures et le remplacement des parties communes (incluant celles à usage restreint) doivent être payées par la collectivité des copropriétaires via son fonds de prévoyance.

Le Tribunal attire l'attention des parties au fait que la déclaration de copropriété de l'immeuble reprend textuellement les dispositions des articles du Code civil du Québec. Le Tribunal rappelle également que la règle établie par l'article 1064 du Code civil du Québec est d'ordre public, et que le syndicat ne peut pas décider d'aller à l'encontre de celui-ci.

L'article 1064 CCQ se lit comme suit:

1064. Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.

Il ressort de la preuve que le copropriétaire s'occupait annuellement, et à ses frais, de l'entretien mineur de la terrasse, tel que appliquer une teinture.

Le témoignage de l'entrepreneur qui a effectué les travaux de réparation a démontré, selon le Tribunal, qu'il s'agissait de travaux majeurs.

Conséquemment, le Tribunal conclut que les réparations étaient donc majeures, et que le syndicat avait l'obligation de défrayer les coûts. Le Tribunal souligne que le fait

que d'autres copropriétaires n'aient pas insisté auprès du Syndicat pour se faire rembourser les réparations majeures à leur terrasse ne prive pas le copropriétaire demandeur de son droit de réclamer des dommages au syndicat.

Quant au montant des dommages, le Tribunal remarque qu'il ressort de la preuve que le syndicat a été informé des dommages subis et a pu inspecter les lieux avant les réparations, ce qui lui a permis de prendre position à l'effet qu'il ne paiera rien. Le Tribunal a donc considéré que le syndicat était alors en demeure de plein droit, tel que prévoit l'article 1597 du Code civil du Québec, même si le copropriétaire ne lui a pas transmis une mise en demeure écrite avant de procéder aux travaux.

Le Tribunal était d'avis que les dommages réclamés en remboursement des travaux de peinture et de ré-isolation sont prouvés, et il avait droit à la somme de 5296,48\$. Toutefois, le Tribunal a jugé que les troubles et inconvénients dont le copropriétaire s'est plaint, n'ont pas été causés par une faute ou la négligence du syndicat. Le syndicat croyait raisonnablement que son refus était bien fondé, et donc la réclamation du copropriétaire pour troubles et inconvénients a été jugée mal fondée par le Tribunal.

Conséquemment, le Tribunal a jugé que la réclamation du syndicat pour ses troubles et inconvénients est également mal fondée.

Pour ces raisons, le Tribunal a ordonné au syndicat de payer au copropriétaire la somme de 5296,48\$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle, et les frais judiciaires de 167\$.

Pour toute question sur le sujet, ainsi qu'en droit immobilier, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière.

In a recent judgement of the Court of Québec, Small Claims division¹, a syndicate of co-ownership was ordered to pay damages to a co-owner because of water seepage from a common portion for restricted use.

The claims of the parties according to the Court

The co-owner claims \$6796.48 from his syndicate of co-owners for damage to his condominium after a water leakage from a terrace of which he has limited use.

The co-owner claims \$296.48 for plaster work and painting in his living room, \$5,000 to re-insulate the floor of his terrace and \$1,500 for hardship and inconvenience arising from the syndicate's refusal to indemnify him.

For its part, the syndicate argues that it is the co-owner who is the sole responsible for the maintenance of the terrace at his exclusive use. However, the syndicate, in a counterclaim, is demanding \$1,000 for disbursements, unrest and inconvenience caused by the fact that it is obliged to defend itself against the claim of the co-owner.

The issues in litigation according to the Court

The Court must determine whether the terrace repair expenses must be paid by the co-owner or the syndicate. Second, if the syndicate is responsible for it, what then are the damages that the co-owner can claim? Third, is the syndicate entitled to claim damages from the co-owner because he has sued the syndicate?

The facts presented to the Court

The co-owner testifies that he bought his unit in 2009. The unit is located on the top floor and the co-owner enjoys restricted use of a roof terrace. This terrace is located on the roof, directly above the living room of the condominium unit. In the winter of 2013, water coming from below the terrace seeps through the roof and damages the ceiling of the living room.

According to the evidence at the hearing it occurs that other co-owners had experienced the same situation in the past, and that they had paid the required repairs themselves.

The administrators of the syndicate testify at the hearing that the co-ownership is managed according to principles they describe as "congenial," without really paying close attention to the provisions of the declaration of co-ownership. According to the administrators, the affairs of the syndicate are decided by the annual general assembly and that the owners and managers make decisions based upon "good common sense."

The administrators of the syndicate testified that by applying this principle the co-owners have always agreed that work to restricted usage terraces, although being common portions, were the sole responsibility of those who profited from them.

For his part, the co-owner recognizes that he has an obligation to maintain his own terrace at his expense, but he insists that major works are the responsibility of the syndicate.

However, before making repairs to the terrace, the co-owner is informed by the administrators that he had full responsibility for the work, and that the syndicate had no obligation to pay anything.

Given this stance by the syndicate, the co-owner had not given notice to the syndicate about his performing work at his own expense. He



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.

Quitter sa job pour investir dans l'immobilier

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

Quitter sa job pour se lancer dans l'immobilier est un beau défi. Mais pour réussir dans ce métier, il faut beaucoup d'énergie, de la persévérance et pouvoir prendre un certain risque. Si le chemin est long et parfois sinueux, la satisfaction de la réussite n'a pas de prix, alors voici nos conseils pour démarrer une carrière dans l'investissement immobilier.

Ne sautez pas sans filet
 Quitter sa job n'est pas une décision à prendre à la légère surtout pour devenir auto-entrepreneur. Commencez par vous interroger : êtes-vous de nature persévérante? Avez-vous l'esprit d'analyse? Aimez-vous prendre des risques? Êtes-vous disponible? Si vous avez répondu oui à toutes ces questions, vous avez le profil requis. Ensuite, examinez les moyens dont vous disposez pour vous lancer. Quel est votre capital financier? Quelle est votre

capacité d'emprunt? Renseignez-vous auprès de votre banquier.

Observez et informez-vous
 Si vous connaissez un investisseur chevronné, accompagnez-le lors des visites et voyez comment il gère ses transactions, c'est une très bonne façon d'apprendre le métier. Assistez à des conférences ou formations menées par des experts et faites le plein d'informations à ce sujet. Avant d'envisager votre premier achat, multipliez les visites de tous types dans la région où vous souhaitez vous implanter puis analysez les raisons pour lesquelles un bien se vend plus rapidement qu'un autre. Ainsi, vous aurez une idée de la façon dont on valorise un immeuble, une maison ou un appartement.

Entourez-vous
 Il est rare qu'un investisseur immobilier travaille seul. Quand on

a plusieurs immeubles à gérer, on peut difficilement être partout à la fois. Par exemple, un courtier immobilier de talent pourrait vous aider à dénicher les perles rares. Connaître un bon entrepreneur disponible et efficace est bien utile pour les réparations et les rénovations à faire d'urgence. Vous serez également plus avantage si vous avez à vos côtés un bon notaire et un bon comptable pour gérer vos contrats et vos finances.

Préparez votre budget
 Avant de signer l'achat d'un immeuble à revenus, il faut être capable d'estimer combien il va coûter et combien il va rapporter. Cela semble très facile, mais plusieurs personnes ont de la peine à bien calculer le rendement. Soyez bien sûr de la valeur des revenus réels et non pas seulement potentiels pour calculer votre taux de rendement. Quand on démarre dans le métier, il est difficile de se faire une idée précise des dépenses à prévoir, c'est un savoir qui s'acquiert avec l'expérience ou par de la formation. C'est pourquoi, vous devez être attentif dès le départ à tous les frais que vous déboursez (frais d'entretien, frais de réparations, de notaire, tax-

es de mutation, etc.). Notez-les minutieusement pour prévoir vos futures dépenses de façon régulière. Enfin, quand vous élaborez votre budget prévisionnel, prévoyez toujours une marge dans vos calculs en cas d'imprévus.

Pensez marketing
 Il est important de bien cibler votre clientèle et de mettre en œuvre les moyens pour l'atteindre. Aujourd'hui, les outils de communication ne manquent pas et les réseaux sociaux spécialisés sont de plus en plus nombreux sur Internet. Veillez à les utiliser de façon judicieuse et pertinente.

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

therefore commissioned the work to be done by a contractor without presenting his submission to the board of directors of the syndicate.

*The analysis by the Court
 For the Court it is clear that under the declaration of co-ownership the terrace of the co-owner is a common portion for restricted use.*

Concerning the syndicate's and the co-owners' obligations in relation to the building's reserve fund, the Court reminds the parties that sections 1064, 1071 and 1072 of the Quebec Civil Code, read together, specify that the contingency fund established by obligation by the syndicate is used for major repairs and replacement of common portions, whether or not they are for

restricted use. Moreover, the contribution of the co-owners to the fund may be more important for those who enjoy their exclusive use of certain common portions.

The Court stipulates that the share of expenses of the joint owners, including the one of the applicant co-owner, determined by the declaration of co-ownership, is actually higher.

On the question of what is the difference between a minor and a major repair expense the Court cited the rule set in a judgement of the Quebec Court of Appeal², to the effect that the "expenses" which a co-owner must assume relative to the common portions of which he has limited use, are limited to

the cost of minor repairs and maintenance, because they are related to the use he makes of it. The Court of Appeal ruled that major repairs are related to the undivided ownership of common portions, and it is for this reason that major repairs and replacement of common portions (including those with restricted use) must be paid by all of
 Suite à la page 20



ENERTECH
SOLUTIONS

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

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

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

SERRURIER
Gilles Gallant



Rés/commercial
 514-209-7433

BSP

Gilles.gallant@gmail.com



groupe MIRO
 Le multiservice après sinistre inc.



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

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

450.468.2033
1.800.267.2033

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

ThermStopper PLUS®



Technologie intelligente

Économies garanties

Incitatifs des services publics



Partenariats avec les services publics

Réduction des émissions de carbone

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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation

Suite de la page 19

the co-owners via their emergency funds.

The Court draws the attention of the parties to the fact that the declaration of co-ownership of the building repeats verbatim the provisions of the sections of the Civil Code of Quebec. The Court also reminds that the rule established by Section 1064 of the Civil Code of Quebec is of public order, and that the syndicate cannot decide to go against it.

Section 1064 of the CCQ reads as follows:

1064. Each co-owner contributes in proportion to the relative value of his fraction to the expenses arising from the co-ownership and from the operation of the immovable and the contingency fund established under article 1071, although only the co-owners who use common portions for restricted use contribute to the costs resulting from those portions.

It appears from the evidence that the co-owner took care, annually, and at his expense, of minor maintenance of the terrace, such as

applying paint.

The testimony of the contractor who performed the repair work has demonstrated, according to the Court, that it was major work.

The Court, therefore, concluded that the repairs were thus major, and that the syndicate had the obligation to pay the costs. The Court stresses that the fact that other owners have not urged the syndicate to be reimbursed for major repairs to their terrace does not deprive the applicant co-owner of his right to claim damages from the syndicate.

As to the amount of damages, the Court notes that the evidence indicates that the syndicate was informed of the damage suffered and was able to inspect the premises before repairs, which allowed it to take a position to the effect that it would pay nothing. The Court therefore considered that the syndicate was then in default by operation of law, as required by Section 1597 of the Quebec

Civil Code, even if the co-owner did not send him a written request prior to the work.

The Court was of the view that the damages claimed as reimbursement for painting and re-insulation work are proved, and he was entitled to the sum of \$5,296.48. However, the Court found that the trouble and inconvenience, about which the co-owner complained, were not caused by fault or neglect of the syndicate. The syndicate had a reasonable belief that its refusal was well founded, and therefore the claim of the co-owner for unrest and

inconvenience was deemed unfounded by the Court.

Consequently, the Court found that the claim of the syndicate for its unrest and inconvenience is also unfounded.

For these reasons, the Court ordered the syndicate to pay the owner the sum of \$5,296.48 plus interest at the legal rate and the additional indemnity and Court costs of \$167.

For any questions on the subject, as well as on real estate, do not hesitate to contact our team of lawyers specializing in the field.

