

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## Les paroles s'envolent... et les courriels?

Me Annie Lapointe

Il est devenu indéniable que les échanges par courriel prennent de plus en plus de place dans toutes les sphères de notre société, incluant dans le cadre de la gestion d'un immeuble.

Il n'en reste pas moins que ces écrits transmis par le web peuvent causer bien des questionnements, notamment quant à leur réception ou leur validité comme preuve.

Dans un cas récent, le locataire et le locateur ne s'entendent pas sur le prix du loyer. En effet, le locateur prétend qu'il a eu une augmentation de loyer depuis le renouvellement du bail, alors que le locataire prétend de son côté qu'il a dûment refusé cette augmentation dans les délais et donc qu'il n'a pas à la payer. Rappelons que le locataire a un mois à partir de la réception d'un avis de modification du bail pour

aviser le locateur de son refus des modifications, de son acceptation, ou de son départ du logement à la fin du bail. Le défaut de réponse équivaut à une acceptation de renouveler le bail selon les conditions proposées par le locateur.

Dans le jugement, le locataire aurait envoyé son refus par courriel. Le tribunal de la Régie du logement se demande donc si un refus transmis par courriel est suffisant pour « aviser » le locateur au sens de la loi. Pour sa part, le locateur avait fait parvenir par courriel un avis d'augmentation de loyer. Le locataire en accuse réception en demandant plus de détails sur le calcul. N'ayant pas reçu de réponse, le locataire, avant la fin du mois suivant la réception de l'avis d'augmentation, écrit par courriel au locateur qu'il renouvelle son bail, mais refuse l'augmentation. Il appartient toutefois au locataire de faire la preuve qu'il a avisé du refus, donc que le locateur a reçu cet avis.

Dans ce cas, le locateur nie avoir reçu ce courriel malgré qu'il ait reçu les courriels précédents. La Loi concernant le cadre des tech-

*Suite à la page 2*



## À LIRE CE MOIS-CI

### LES TRAVAUX



4

### BRUIT EXCESSIF



6

### PÉRIODE DES DÉGUERPISSEMENTS



9

Poste-Publication  
convention 40020616



www.apq.org

888-382-9670  
boutique.apq.org

DEVENIR  
MEMBRE



*Suite de la page Couverture  
Les paroles s'envolent...et les courriels?*

nologies de l'information crée toutefois une « présomption », à l'effet qu'un document est « présumé reçu ou remis lorsqu'il devient accessible à l'adresse que le destinataire indique à quelqu'un être l'emplacement où il accepte de recevoir de lui un document ou celle qu'il représente publiquement être un emplacement où il accepte de recevoir les documents qui lui sont destinés, dans la mesure où cette adresse est active au moment de l'envoi. Le document reçu est présumé intelligible, à moins d'un avis contraire envoyé à l'expéditeur dès l'ouverture du document. » (2). Le juge en fait le résumé suivant :

« [19] En résumé, ces articles permettent, si une preuve de réception est requise, qu'elle soit faite de façon électronique et créent une présomption de réception si une adresse électronique est normalement utilisée par le destinataire et que l'on produit les métadonnées de l'envoi. »

Nous tenons à porter à votre attention la phrase suivante du juge, laquelle confirme le risque

d'utiliser le courriel comme mode d'envoi d'avis malgré la présumée réception:

« [21] Il s'agit donc d'une question de fait laissant présumer qu'un avis est reçu, lorsque ces deux éléments sont prouvés. Mais cette présomption est facilement renversable! C'est donc dire qu'il peut s'avérer hasardeux de procéder de la sorte. »

Dans ce cas précis, le juge décide selon ce qui lui est présenté, de favoriser la présomption à l'effet que l'avis refusant l'augmentation a été reçu à l'adresse courriel du locateur.

En conclusion, il faut savoir qu'un avis d'un locataire reçu par courriel peut être valide et doit être considéré. Il ne s'agit toutefois pas encore du moyen de prédilection lorsque l'on souhaite s'assurer de la réception d'un document et ce mode de communication doit être utilisé avec prudence pour les avis plus formels.

### WORDS FLY AWAY...

### AND E-MAILS?

*It has become undeniable that*

*e-mail exchanges are gaining more and more clout in all spheres of our society, including in the context of management of a building.*

*The fact remains however that these writings transmitted through the Internet can provoke many questions, more in particular as to their reception or their validity as evidence.*

*In a recent case, the tenant and the landlord do not agree on the price of the rent. Indeed, the landlord claims that there has been a rent increase since the renewal of the lease, whereas the tenant claims, on his part, that he has duly refused this increase on time and therefore does not have to pay it. Remember that the tenant has one month, from receipt of a notice of modification of the lease, to notify the landlord of his refusal of the modifications, his acceptance, or his departure from the housing at the end of the lease. Failure to answer is equivalent to an agreement to renew the lease according to the conditions proposed by the landlord.*

*In the judgement rendered, the tenant would have sent his refusal by e-mail. The Régie du loge-*

*ment's tribunal therefore wonders whether a refusal sent by e-mail is sufficient to "notify" the landlord within the meaning of the law. For his part, the landlord had sent a notice of rent increase by e-mail. The tenant acknowledges receipt of it, asking for more details on the specific calculation of the increase. Having received no response, the tenant, before the end of the month following the receipt of the notice of increase, writes by e-mail to the landlord that he renews his lease, but refuses the increase. However, it is up to the tenant to prove that he has notified the refusal, in other words: that the landlord has received this notice.*

*In this case, the landlord denies having received this e-mail despite receiving the previous e-mails. The Act to establish a legal framework for information technology, creates however a "presumption" that a document is "presumed to have been received or delivered when it becomes available at the address that the recipient indicates to someone to be the location where he agrees to receive from him a document or the one he publicly represents to be a place where he agrees to receive the documents intended for him,*



# Avantages Condo

vivre ensemble

gérer au bénéfice de tous

Pour les syndicats de copropriétés:

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

**1 877 731 8647**  
[www.avantagescondo.com](http://www.avantagescondo.com)  
[info@avantagescondo.com](mailto:info@avantagescondo.com)



insofar as that address is active at the time of sending. The document received is presumed to be intelligible unless otherwise notified to the sender upon the opening of the document.”(2).

The judge summarizes it as follows:

“19 In summary, these articles allow, if proof of receipt is required, that it be made electronically and create a presumption of receipt if an e-mail address is normally used by the recipient and the metadata of the sending are produced.”

We should like to bring to your attention the following sentence of the judge, which confirms the risk of using e-mail as a method of sending notices despite the presumed receipt:

“21 This is therefore a question of fact, suggesting that notice is received when both are proven. But this presumption is easily reversible! That is to say that it can be hazardous to proceed in this way.”

In this particular case, the judge decides according to what is presented to him, to favour the presumption that the notice refusing the increase was received at the landlord's e-mail address.

In conclusion, one should be aware that a notice from a tenant, received by e-mail, may be valid and must be considered. However, this is not yet the preferred way to ensure receipt of a document and this method of communication should be used with caution for more formal notices.

(1) 337054 31 20170516 G, 2017 QCRDL 40521.

(2) Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information, LRQ c-1.1, art. 31.

## PROCHAINE FORMATION

Réservez votre place maintenant car les places sont limitées!

**ÉVÈNEMENT SPÉCIAL : 2 CONFÉRENCES EN SIMULTANÉE, CHOISISSEZ!**

**Mercredi le 16 Mai 2018 à 18h00**

**CONFÉRENCE “LA GESTION DU 1ER JUILLET (TRUCS ET ASTUCES)”**

Au Québec, le 1er juillet est presque maintenant renommé : la grande fête du déménagement. Mais comme toute grande fête qui se veut être une réussite, une bonne préparation est exigée. Un verre de vin, café, eau vous seront servis et nous traiterons des questions urgentes et fréquentes mais ô combien importantes pour le jour du grand déménagement.

Propriétaires – à vos marques... prêts ... Partez pour un 1er juillet en toute tranquillité !!!

**OU**

**CONFÉRENCE “LES PUNAISES DE LIT” PAR SOLUTION CIMEX INC.**

De nombreux cas déclarés, et surtout de plus en plus de cas déclarés.

La formation portera principalement sur la détection et la prévention, ainsi qu'un rapide coup d'œil aux types de traitements.



Gratuit pour les membres Argent, Or et Platine  
150\$ pour les membres Bronze; 175\$ pour les non-membres

Accueil à 18h, début de la conférence à 18h30, Diffusion web en simultanée  
**Réservation obligatoire au 514-382-9670**  
ou par notre boutique <http://boutique.apq.org/fr/formations-de-lapq-en-salle>

## BUDGET DU QUÉBEC 2018-2019, TOUT ESPOIR PERDU?

Le 27 mars dernier, le ministre Carlos Leïtao a dévoilé son budget pour l'année. Même si des incitations à la rénovation sont offertes aux petits immeubles (moins 20 logements) pour certaines rénovations, aucune subvention ou incitatif pour la rénovation n'a été annoncée.

En effet le programme Rénoclimat a été bonifié et permet désormais d'effectuer les travaux suivants :

des travaux d'isolation;  
des travaux d'étanchéité;  
le remplacement de portes et de

fenêtres;

l'installation ou le remplacement de systèmes mécaniques (système de ventilation, chauffe-eau, thermopompe, système de chauffage et système géothermique).

Mais vous ne pourrez en bénéficier que si vous êtes propriétaire de duplex, triplex ou immeuble résidentiel à logements multiples de 4 à 20 logements.

Et pour tous les autres propriétaires et autres travaux, aucune aide annoncée!

Le gouvernement refuse de voir la réalité des propriétaires lo-

catifs au Québec. L'octroi d'un crédit d'impôt ou d'une subvention pour les travaux dans les immeubles locatifs résidentiels au Québec est une nécessité. Il n'est pas normal de demander au propriétaire d'entretenir son immeuble et de lui imposer une durée de 40 ANS avec la méthode actuelle de fixation des loyers, pour récupérer son investissement.

Dans ce budget, le Ministre annonce aussi 3000 logements sociaux supplémentaires.

Pour l'APQ, ce dernier budget avant les élections est un budget à oublier par les propriétaires de logements locatifs québécois. Oublier et espérer que ces logements sociaux payés par nos taxes, ne nous fassent pas de concurrence déloyale!



Me Martin Messier

## Les travaux

### *Maintenance, renovation and repair works*

La saison des travaux commence avec l'arrivée du printemps bien que tardive. Les travaux de rénovation sont à nos portes.

Il est important de bien choisir son entrepreneur et de s'assurer qu'il est en mesure de respecter les échéanciers prévus.

Il vous faut savoir avec précision ce que vous souhaitez voir réaliser.

Ensuite, selon l'envergure des travaux, il vous faudra déterminer si vous faites vous-même l'appel d'offres ou si vous choisissez plutôt de retenir une firme d'ingénieurs ou d'architectes pour faire l'appel d'offres, les plans et devis, le processus de soumission et de sélection ainsi que la supervision des travaux.

Dans bien des cas il sera intéressant de faire affaires avec un professionnel plutôt que de le faire vous-même. Vous vous assurez ainsi de la conformité réglementaire et de la précision du travail effectué.

Dans les plans et devis, l'ingénieur ou l'architecte pourra prévoir avec minutie ce qui doit être réalisé. Les matériaux utilisés, la façon de les installer, la couleur, autant d'éléments qui sont importants sans compter le suivi des travaux pour s'assurer de leur conformité et la réalisation de ces derniers conformément aux plans et devis.

Il est important de vous assurer que l'entrepreneur choisi a les compétences, non seulement quant aux cartes de compétences requises par la loi pour les différents corps de métiers mais également quant au calibre des travaux que vous souhaitez lui confier et qu'il a la capacité d'absorber dans son échéancier les travaux que vous comptez lui demander de réaliser. À cet effet, il est utile de prévoir une clause de

pénalité en cas de retard. Il n'y a rien de plus motivant pour un entrepreneur pour réaliser des travaux!

Dans les questions intéressantes, il sera pertinent de vérifier qui sont les fournisseurs de votre entrepreneur. Est-ce qu'ils sont satisfaits de sa relation avec lui? Est-ce qu'il y a des plaintes ou des poursuites relatives à l'entreprise devant les différents tribunaux administratifs ou civils.

Notez que l'Association des propriétaires du Québec (APQ) procède régulièrement à des vérifications à la demande de ses membres sur les entrepreneurs et que nous avons également un guide de fournisseurs vérifiés. Ces informations sont à votre disposition.

*The season of maintenance, renovation and repair works begins again with the hesitant arrival of spring coming late this year. Major works are therefore on our doorstep.*

*It is important, however, to choose the right contractor and to make sure that he will be able to meet the planned deadlines.*

*You'll have to determine exactly what you want to achieve.*

*Then, depending on the scope of the work, you will have to determine whether you are doing the bidding yourself or whether you choose to retain the services of a firm of engineers or architects for the call for tenders, the plans and specifications, the process of submission and the selection, as well as the supervision of the works.*

*In many cases it will be advisable to do business with a professional*

*rather than doing it yourself. You'll be sure that way of the regulatory compliance and accuracy of the work done.*

*In plans and specifications, the engineer or architect can carefully predict what needs to be done.*

*The materials used, the way to install them, their colour, all of these are elements that are important besides the follow-up of the works, to make sure of their conformity and the realization of these according to the plans and specifications.*

*It is important to make sure that the chosen contractor has the competencies, not only in terms of the skills card required for different trades by law, but also in the calibre of the work you want to entrust to him. That he has the capacity to absorb these works in his schedule: the work that you intend to ask him to carry out. For this purpose, it is useful to include a penalty clause in case of delay. There is nothing more motivating for a contractor to deliver his work on time!*

*Amongst the important matters to consider it will be relevant to check who are the suppliers of your contractor. Are they satisfied with their relationship with him? Are there any complaints or lawsuits mentioned before the different administrative and civil courts relating to his company?*

*Note that the Quebec Landlords Association (APQ) regularly conducts audits at the request of its members on contractors and that we also have a guide of verified suppliers. This information is at your disposal.*



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

Volume 34 No 4  
Avril 2018

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.  
**Président directeur général**  
Martin Messier

**Rédaction et mise en page**  
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

**Président**  
Martin Messier

**Surintendant:**  
Jean Côté

**Service à la clientèle**  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre  
Mireille Comptois  
Larissa Modo  
Marie-Lyne Dufour  
Diana Mansour  
Élisabeth Labrie

**Conseillers**  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
François Bonhomme

## Mort dans le logement

### Decease in a dwelling

Un concierge a fait récemment une macabre découverte en allant faire des travaux d'urgence dans un logement. Il a découvert le cadavre d'une personne âgée. Même si dans ce dossier, il est question de problèmes de santé mentale, nous allons faire le point sur cette délicate situation.

Contrairement aux courtiers en immobilier qui sont visés par dispositions particulières, vous n'avez pas nécessairement l'obligation de divulguer automatiquement le fait qu'un décès par suicide ou un meurtre ait eu lieu dans votre logement.

Par contre, si on vous en fait la demande, nous vous recommandons de donner l'information souhaitée au locataire potentiel.

Par ailleurs, si l'actualité liée à un meurtre très publicisé est si importante que votre locataire ne peut avoir la jouissance paisible de son logement, vous pourriez avoir à débattre de la situation avec le locataire.

Comme la situation varie d'un cas à l'autre, n'oubliez pas de téléphoner à notre équipe juridique pour vérifier votre cas.

*A janitor recently made a macabre discovery. While doing emergency work in a housing, he found the dead body of an elderly person. Even though, in this case, we are talking about mental health problems, we will take stock of this delicate situation.*

*Unlike real-estate brokers who are subject to special provisions,*

*you do not necessarily have to disclose automatically that a suicide or murder has occurred in your housing.*

*However, if you are asked about it, we recommend that you provide the desired information to the potential new tenant.*

*On the other hand, if the news related to a highly publicized murder is so overwhelming that your*

*tenant cannot have the peaceful enjoyment of his housing anymore, you may have to discuss the situation with the tenant.*

*As such a situation varies from case to case, do not forget to call our legal team to verify your case.*



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

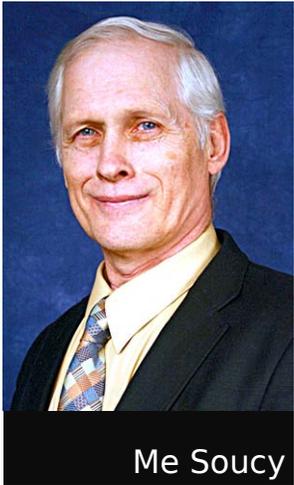
UNION  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial  
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | [www.unionltg.com](http://www.unionltg.com)



Me Soucy

L'obligation de résultat du locateur  
Le locateur est tenu de procurer la jouissance paisible du logement à son locataire pendant toute la durée du bail en vertu de l'article 1854 du Code civil du Québec. Cette obligation est une obligation de résultat.

Devant des obligations de résultat, les moyens de défense du locateur sont limités puisqu'il ne peut pas prétendre qu'il a pris tous les moyens raisonnables pour satisfaire son obligation.

Sur le plan de la preuve, l'absence de résultat fait présumer la faute du locateur. Elle met sur ses épaules le fardeau de prouver que l'inexécution de son obligation provient d'une cause qui ne peut pas lui être imputable. Suite à la dénonciation d'un trouble de jouissance des lieux loués, le locateur doit remédier au problème avec diligence et célérité. Lorsque le locateur réagit avec célérité et règle dans un délai raisonnable le problème, il n'y a pas lieu de réduire le loyer, le locateur satisfait alors à son obligation<sup>1</sup>.

L'article 1861 du Code civil du Québec prévoit aussi que le locataire troublé par un autre locataire peut obtenir une diminution de loyer ou la résiliation du bail, s'il a dénoncé le trouble au locateur<sup>2</sup>. La résiliation du bail est possible même si le locataire n'est pas en présence d'une perte totale de jouissance des lieux. Pour obtenir la résiliation, le préjudice subi doit être sérieux et grave, au point d'empêcher ou de diminuer sérieusement la jouissance des lieux.

La réclamation en dommages-intérêts est un recours distinct de celui en résiliation de bail ou en diminution de loyer. Ce recours peut être

exercé concurremment ou encore de façon séparée. Dans ce cas, le locataire doit prouver la faute du locateur et aussi le lien de causalité entre les dommages et la faute commise.

#### L'obligation du locataire

Il découle des obligations du locataire que le locataire se doit de subir les inconvénients normaux reliés à l'accomplissement des obligations du locateur.

Pour évaluer la faute ou si les bruits sont excessifs, il est possible de référer aux critères qui se dégagent de l'article 976 Code civil du Québec :

«Art. 976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.»

Chacun doit supporter les bruits et les inconvénients raisonnables sans toutefois être forcé de subir les excès de son voisin. La jouissance normale des lieux loués s'évalue selon les circonstances et aussi selon la perception d'une personne raisonnable. Les inconvénients normaux du voisinage s'apprécient selon la nature, la situation ou les usages. En conclusion, les colocataires doivent supporter les bruits et les inconvénients normaux de voisinage, sans en subir les excès. Il faut que les inconvénients subis présentent un caractère anormal et persistant pour donner une ouverture à un recours en diminution de loyer ou en résiliation de bail.

Les bruits dans un escalier commun  
Dans une décision récente rendue par la Régie du Logement<sup>3</sup> il a été question des bruits émanant d'un escalier de service. La preuve soumise permet de conclure que l'escalier situé à côté du logement d'un locataire était un escalier de service et non pas une sortie de sec-

## Quel est le droit applicable à une plainte de bruit excessif déposée par un locataire?

*Which law applies to an excessive noise complaint filed by a tenant?*

ours. Selon la Régie du Logement, en acceptant de louer un logement si près de cet escalier, le locataire ne pouvait pas se plaindre des inconvénients normaux et raisonnables découlant de l'utilisation de cet escalier par d'autres locataires. La Régie ne pouvait pas fonder son appréciation sur des considérations subjectives et se devait de chercher à déterminer si, selon la preuve soumise, le locataire avait subi des dérangements graves, excessifs et déraisonnables.

La personne qui décide de vivre à proximité d'une source d'inconvénients accepte, dans une certaine mesure, les inconvénients normaux de l'environnement où elle s'établit<sup>3</sup>.

Comme il s'agissait d'un escalier commun, la Régie du Logement se devait de s'interroger sur le caractère excessif et exorbitant des inconvénients subis en lien avec la situation du logement. Donc, il faut que les inconvénients subis par le locataire troublé soient exagérés et déraisonnables en tenant compte de l'usage des lieux et de la situation du logement.

Nous pouvons aussi déduire que les mêmes principes s'appliquent à un logement situé près d'un ascenseur. Un locataire troublé par les bruits d'un ascenseur situé à proxim-

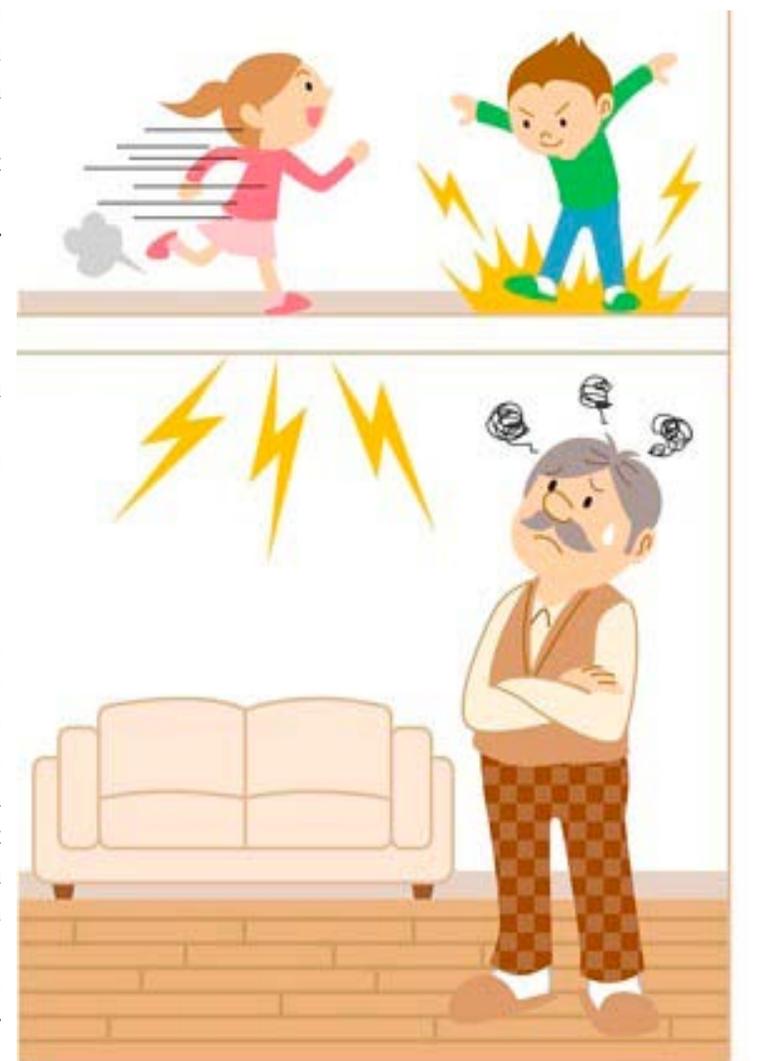
ité de son logement ne pourra se plaindre des inconvénients causés par l'ascenseur, à moins qu'il ne puisse démontrer que les troubles subis soient exagérés et déraisonnables en tenant compte de la situation du logement.

#### L'inaction du locateur

Lorsqu'un locataire se plaint de bruits causés par un autre locataire occupant le même immeuble, il peut obtenir suivant les circonstances une diminution de loyer ou la résiliation du bail, s'il dénonce ce trouble au locateur.

Le locataire troublé peut aussi obtenir des dommages-intérêts du locateur, si ce dernier après avoir été informé des troubles n'agit pas pour faire cesser cette nuisance. L'article 1861 du Code civil du Québec, au deuxième paragraphe, énonce ce droit du locataire :

«Art. 1861. Il peut aussi obtenir des dommages-intérêts du loca-



teur commun, à moins que celui-ci ne prouve qu'il a agi avec prudence et diligence; le locateur peut s'adresser au locataire fautif, afin d'être indemnisé pour le préjudice qu'il a subi.»

Si le locateur reçoit une plainte d'un locataire troublé par un autre locataire, ce dernier doit agir contre le locataire troublant, sans délai. Il doit mettre en demeure le locataire qui trouble les lieux de cesser immédiatement son comportement fautif. À défaut de voir le comportement du locataire s'améliorer, le locateur devra introduire un recours en résiliation du bail contre le locataire troublant. S'il n'agit pas, le locataire troublé pourrait poursuivre le locateur commun en dommages-intérêts. En déposant une demande de résiliation du bail, le locateur se protège contre le recours en dommages-intérêts. Toutefois, le locateur pourrait avoir à se défendre contre les recours en diminution de loyer ou en résiliation de bail déposés par le locataire troublé.

*The landlord's obligation of result*  
*The landlord is required to provide the peaceful enjoyment of the tenant's dwelling for the duration of the lease under Section 1854 of the Civil Code of Québec. This obligation is an obligation of result.*

*In the face of obligations of result, the landlord's means of defence are limited because he cannot claim that he has used all reasonable means to fulfill his obligation.*

*In terms of the evidence, the lack of results implies the fault of the landlord. It places on his shoulders the burden of proving that the non-performance of his obligation comes from a cause that cannot be attributed to him. Following the denunciation of a disturbance of enjoyment of the rented premises, the landlord must remedy the problem with diligence and speed. When the landlord reacts quickly and solves the problem within a reasonable time, there is no need to reduce the rent, because the landlord then satisfies*

*his obligation.<sup>1</sup>*

*Section 1861 of the Civil Code of Québec also provides that the lessee who is disturbed by another tenant may obtain a reduction of his rent or the cancellation of the lease, if he has reported the disturbance to the landlord.<sup>2</sup> The termination of the lease is possible even if the tenant is not in the presence of a total loss of enjoyment of the premises. To obtain the termination, the damage suffered must be serious and troublesome, to the point of preventing or seriously reducing the enjoyment of the premises.*

*The claim for damages with interest is a separate recourse from the one for cancellation of the lease or reduction of the rent. This recourse may be exercised concurrently or separately. In this case, the tenant must prove the fault of the landlord and also the causal link between the damage and the fault committed.*

*The tenant's obligation*

*It follows from the obligations of the lessee that the tenant must suffer the normal inconveniences related to the fulfillment of the obligations of the landlord.*

*To assess the fault or to determine if the noise is excessive, it is possible to refer to the criteria that emerge from Section 976 of the Civil Code of Québec:*

*“Sect. 976. Neighbours shall suffer the normal neighbourhood annoyances that are not beyond the limit of tolerance they owe each other, according to the nature or location of their land or local usage.”*

*Everyone must endure the noises and reasonable inconveniences without however being forced to suffer the excesses of his neighbour. The normal enjoyment of the rented premises is evaluated according to the circumstances and also according to the perception of a reasonable person. The normal disadvantages of the neighbourhood are assessed according to the nature, the situation or the customs. In conclusion, all the tenants have to endure normal neighbourhood noises and annoyances, without suffering the excesses thereof. The inconvenience suffered must be abnormal and persistent in order to give rise*

*to a request for a reduction in rent or the termination of a lease.*

*Noises in a common staircase*  
*In a recent decision rendered by the Régie du logement<sup>3</sup>, noises from a service staircase were mentioned. The evidence submitted allows to conclude that the staircase next to a tenant's dwelling was a service stairway and not an emergency exit. According to the Régie du logement, by agreeing to rent a dwelling so close to this staircase, the tenant could not complain about the normal and reasonable inconveniences resulting from the use of this staircase by other tenants. The Régie could not base its assessment on subjective considerations and had to determine whether, according to the evidence submitted, the tenant had suffered serious, excessive and unreasonable disturbances.*

*The person who decides to live near a source of inconvenience accepts, to a certain extent, the normal disadvantages of the environment in which he is living.<sup>3</sup>*

*As it was a common staircase, the Régie du logement had to assess the excessive and exorbitant nature of the disadvantages suffered in connection with the housing situation. Therefore, the inconvenience suffered by the troubled tenant must be exaggerated and unreasonable in the light of the use of the premises and the housing situation.*

*We can also deduce that the same principles apply to a housing located near an elevator. A tenant disturbed by the noise of an elevator located near his dwelling can complain about the inconvenience caused by the elevator, unless he cannot demonstrate that the disturbances are exaggerated and unreasonable, taking into account the situation of the housing.*

*The inaction of the landlord*  
*When a tenant complains about noise caused by another tenant occupying the same building, he may obtain, depending on the circumstances, a reduction in the rent or the cancellation of the lease, if he denounces this disturbance to the landlord.*

*The troubled tenant may also obtain*

*Suite à la page 8*



Choisir la qualité d'une gestion

**EFFICACE ET RENTABLE!**

- ▶ Un allié et un soutien pour la gestion de votre copropriété
- ▶ Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- ▶ Un accès en temps réel et en tout temps aux opérations et à la comptabilité pour les administrateurs

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

#### SANS OUBLIER QUE:

- ✓ Nos gestionnaires sont qualifiés, disponibles et efficaces.
- ✓ Nous répondons à toutes vos demandes rapidement et avons une ligne d'urgences 7 jours/7 24h/24
- ✓ Nous avons une équipe de juristes en interne et un Service de recouvrement offert le soir et la fin de semaine pour plus d'efficacité

Vous pouvez prendre contact avec un membre de notre équipe par téléphone au

(514) 866-1587

ou par courriel à [contact@ges-mar.net](mailto:contact@ges-mar.net)

Suite de la page 7

Which law applies to an excessive noise complaint filed by a tenant?

damages with interest from the landlord, if the latter, after being informed of the disturbances, does not act to stop this nuisance. Section 1861 of the Civil Code of Québec, in the second paragraph, stipulates this right of the tenant:

“Sect. 1861. He may also recover damages from the common lessor unless the lessor proves that he acted with prudence and diligence; the lessor has a recourse against the lessee at fault to be indemnified for the injury suffered by him.”

If the landlord receives a complaint from a tenant being disturbed by another tenant, the latter must act against the troubling tenant without delay. He must give notice to the tenant who disturbs the premises to immediately stop his faulty behaviour. If the tenant's behaviour does not improve, the landlord will have to take legal action against the troubling tenant to terminate the lease. If he does not act, the troubled tenant may sue the common landlord for damages with interest. By submitting a request for termination of the lease the landlord protects himself against the recourse for damages. However, the landlord may have to defend himself against the rent reduction or lease termination proceedings filed by the troubled tenant.

1. Svetlana Avramova v. Groupe Théoret, R.L. Montréal, October 18, 2006, 31-060609-146G, Me Jean Bisson.
2. Teng v. Varona 2017 QCRDL 23720.
3. Amari v. Gestion Gaudan inc. 2016 QCRDL 11374.



Me Jean-Olivier Reed

In this time of the year, which is favourable to rental housing, some tenants will be tempted to go live in a bigger or smaller apartment. Many tenants will simply decide to “clear off” from your housing without further notice and without knowing the consequences.

Abandonment v. hasty departure: the difference is important

The abandonment of a rented housing by the tenant is a departure from the housing that is directly related to the state of the housing and can be justified, more in particular, when the state of the housing is such that its use becomes impossible, for instance: an infestation, an infiltration, a deficiency of some kind or even a disaster. Should such be the case, then the tenant may be justified in abandoning your housing and have the right to return there when the problem is corrected. In this case, the tenant

## THE PERIOD OF HASTY DEPARTURES FROM RENTAL HOUSING IS COMING AGAIN

is not necessarily in default, and if the abandonment is justified, he will not have to pay the rent during the period of abandonment. The tenant must send you a notice of abandonment of the housing within ten days after the abandonment of the housing.

However, hasty departure is done illegally and stealthily most of the time. Often, hasty departure is associated with a period of non-payment of the rent.

First, even when done illegally and in complete disregard of the obligations of the lease, you cannot legally prevent a tenant from physically leaving your housing. The police will not intervene, and we suggest that you do not intervene either.

Section 1975 of the Civil Code of Québec confirms that, if the tenant clears off, the lease is terminated and the owner can take repossession of the housing, change the keys and return the housing for rent. The lease is terminated, but the tenant remains responsible for its resulting obligations and damages to the owner such as loss of rent, marketing expenses, survey, electricity bill, etc... The owner may claim from the Régie du logement any loss or damage incurred by the unjustified departure of the tenant.

But beware! It is still necessary to confirm the hasty departure. Certain criteria must be respected:

(1) The rent must not be paid for the current month. Because, indeed, the tenant could rent a completely empty housing: he has the right to leave his housing empty if he wants to and pay his rent.

(2) The dwelling must be completely empty. So, if there is enough property left to continue living there, that is NOT considered as a hasty departure. You must then go through the legal process: for instance, a request for termination of the lease for non-payment of rent to the Régie du logement and eviction by the bailiff following a judgement.

Determining if the dwelling is “empty or virtually empty,” and meeting the hasty departure criteria is not obvious. For instance: the tenant leaves a dryer and a few boxes of goods: caution is required in these circumstances. If in doubt, you can start the legal process, but you should also join the tenant to ask him to come and get his goods or that he confirms in writing that these can be thrown away. Text messages are now a legal way to communicate. Each situation is a case in point however, and we repeat that declaring that the tenant has cleared off has legal consequences, and sometimes it is better to go through the Régie du logement in order to take repossession of the housing via an eviction by the bailiff.

Taking pictures with a witness is almost essential in these situations, to protect you against futile legal action, for theft for instance.

Claudya Généreux Inc. Courtier immobilier depuis 2008.  
Spécialisée dans la vente de duplex, triplex, quadruplex, quintuplex, sixplex et condo dans la région de Montréal.

Rabais pour les membres de l'APQ.



Évaluation gratuite de votre propriété



**À VENDRE**  
480 000\$  
Duplex près de Masson, RDC libre à l'acheteur.  
5626-5628 10e Avenue, Rosemont, Mtl.



**VENDU !**  
VENDU en 33 jours !  
Duplex avec excellent revenu et garage, occ. RDC.  
5808-5810 Av. Coolbrook, CDN, Mtl.

Claudya Généreux 514-374-4000

3299 rue Beaubien Est, Montréal, Qc H1X 1G4 • www.claudya-generoux.com

*As for goods, you must keep them for a while. Moreover, a comprehensive article on this process will follow next month.*

*In all cases, in this situation we recommend that you take advantage of your APQ membership and communicate with a lawyer, because each situation is different and may lead to different conclusions as well.*

Dans cette période propice à la location de logements, certains locataires auront le goût d'aller dans un logement plus grand ou plus petit. Plusieurs locataires décideront de « déguerpir » purement et simplement votre logement sans autre avis et sans en connaître les conséquences.

Abandon vs déguerpissement : la différence est importante

L'abandon du logement par le locataire est un départ du logement qui est directement relié à l'état même du logement et qui peut être justifié notamment lorsque l'état du logement est tel que son utilisation est impossible, par exemple: une infestation, une infiltration, une déficience ou même un sinistre. Si c'est le cas, il se peut que le locataire soit justifié d'abandonner votre logement et qu'il ait le droit d'y revenir lorsque le problème est corrigé.

Dans ce cas, le locataire n'est pas nécessairement en défaut et si l'abandon est justifié, il n'aura pas à payer le loyer pendant la période d'abandon. Le locataire doit vous faire parvenir un avis d'abandon du logement dans les dix jours suivant l'abandon du logement.

Par contre, le

déguerpissement quant à lui se fait sans droit la plupart du temps en « catimini ». Souvent, un déguerpissement est associé à une période de non-paiement du loyer.

Premièrement, même fait sans droit et en complète contravention aux obligations du bail, vous ne pouvez pas légalement empêcher un locataire de quitter physiquement votre logement, la police n'interviendra pas, et nous vous suggérons de ne pas intervenir vous non plus.

L'article 1975 du Code civil du Québec confirme que si le locataire déguerpit, le bail est résilié et le propriétaire peut prendre possession du logement, changer les clés et remettre le logement à louer. Le bail est résilié, mais le locataire demeure responsable des obligations qui en découlent et des dommages causés au propriétaire. (Perte de loyer, frais de mise en marché, enquête, électricité, etc.). Le propriétaire pourra réclamer auprès de la Régie du logement les pertes et dommages encourus par le départ injustifié du locataire.

Mais attention! Encore faut-il confirmer le déguerpissement, certains critères doivent être respectés :

(1) Le loyer ne doit pas être payé pour le mois en cours. Parce qu'en fait le locataire pourrait louer un logement complètement vide, il a le droit de laisser son logement vide s'il le veut et payer son loyer.

(2) Le logement doit être complètement vide. Donc, s'il reste suffisamment de biens pour continuer à y vivre ce n'est PAS un déguerpissement, vous devez alors passer par le processus

légal, par exemple une demande de résiliation de bail pour non-paiement de loyer à la Régie du logement et expulsion par l'huissier à la suite d'un jugement.

Déterminer si le logement est « vide ou pratiquement vide » et répondre au critère de déguerpissement n'est pas évident. Par exemple : le locataire laisse une sècheuse et quelques boîtes d'effets : la prudence est de mise dans ces circonstances. En cas de doute, entamez le processus légal, rejoignez aussi le locataire pour qu'il vienne chercher ses effets ou qu'il confirme par écrit que c'est pour jeter. Les textos sont maintenant un moyen légal de communiquer. Chaque situation est un cas d'espèce et nous le répétons que déclarer que le locataire a déguerpit a des conséquences légales et parfois vaut mieux passer par la Régie du logement afin de prendre possession du logement via une éviction par huissier.

La prise de photos avec témoin est pratiquement essentielle dans ces situations pour se protéger contre les poursuites futiles pour vol par exemple.

Concernant les biens, vous devez les garder un certain temps. D'ailleurs, un article complet sur ce processus suivra au mois prochain.

Dans tous les cas, dans cette situation nous vous recommandons de profiter de votre adhésion à L'APQ et de communiquer avec un juriste, chaque situation étant différente et pouvant engendrer des conclusions différentes également.



[www.BoitesetCamion.com](http://www.BoitesetCamion.com)

À la fin d'un bail, à la signature d'un nouveau bail, à l'achat d'un appartement en copropriété, ou au moment de décider quel déménageur choisir, tous les locataires, propriétaires et nouveaux acheteurs se posent des questions:

Comment prévoir les déménagements et emménagements?  
Quels sont les règlements d'immeuble?  
Quels frais dois-je ajouter à mon budget?

Guide auprès des  
propriétaires de  
logements locatifs,

auprès  
des locataires,

mais aussi  
auprès des copropriétaires



Le nombre de véhicules électriques est en augmentation sur les routes du Québec, tout comme les demandes de locataire pour l'installation de borne de recharge.

Les propriétaires d'immeubles à logements ou d'immeubles commerciaux ont de fortes chances d'être éventuellement amenés à résoudre la question suivante : Comment gérer la demande d'un locataire qui souhaite pouvoir disposer d'une borne de recharge pour véhicule électrique ?

Puisque la tendance est à la croissance du nombre de véhicules et à l'installation de bornes de recharge sur plusieurs maisons, il est tout à fait logique, à moins d'indication contraire, qu'un propriétaire d'immeuble locatif aille lui aussi en ce sens, surtout si la demande vient de ses propres locataires.

Si tel devait être le cas et que vous ayez à traiter ce genre de demande, voici les quatre principales manières afin d'installer une borne de recharge.

1- Utiliser le système électrique commun de l'immeuble

Selon cette méthode, c'est le propriétaire de l'immeuble qui achète puis s'occupe de l'installation de la borne de recharge, en prenant bien sûr le soin de faire affaire avec un maître électricien spécialiste en la matière. Par la suite, ce propriétaire pourrait facturer un montant mensuel, par exemple 100 \$, au locataire qui utiliserait la borne en question.

Cette méthode offre l'avantage que le câblage requis à l'installation demeure assez minimaliste, ce qui réduit les coûts d'installa-

tion.

2- Utiliser le système électrique du locataire

En deuxième recours, il est également possible de brancher une borne de recharge à même le sys-

## COLLABORATION SPÉCIALE : Satisfaire à la demande d'un locataire possédant un véhicule électrique

Ghislain Larochelle

tème électrique d'un locataire. Patrick Beaudin, qui est maître électricien et spécialiste en installation de bornes pour voiture électrique, précise que dans un tel cas, les frais d'installation peuvent varier entre 500 \$ et 1500 \$, selon les manipulations à effectuer ainsi

que selon le câblage nécessaire.

Or, une question s'impose : qui s'occupera de payer les frais ? Propriétaire ou locataire ? L'une ou l'autre de ces options demeure possible.

**BÉTONEL<sup>MD</sup>** **Dulux**

# Offre spéciale

**CODE  
RABAIS  
30758755**

*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](http://www.betonel.com)



### 3- Confier l'installation au locataire

La troisième option consiste à entièrement confier la gestion et les frais d'installation au locataire. Cependant, cette méthode suppose deux inconvénients : d'abord, il est possible que le passage des fils occasionne plusieurs petits travaux périphériques, notamment si les installations électriques utilisées par le locataire se trouvent à un étage élevé dans l'immeuble.

Aussi, il faut se poser cette ultime question : qu'advient-il de la borne de recharge dans l'éventualité où le locataire décide de ne pas renouveler son bail ?

### 4- Utiliser une borne de recharge intelligente avec compteurs indépendants

Cette dernière option est la plus moderne, et peut-être aussi la plus pratique.

Il s'agit d'investir en achetant une borne de recharge qui facture indépendamment les locataires utilisateurs.

Au moment du branchement de leur véhicule, ceux-ci n'ont qu'à s'identifier au moyen d'une carte magnétique pour que puisse être activée la borne et leur être acheminée la facture.

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

La période intense de location est en cours, des visites, encore des visites et des vérifications de potentiels locataires. Si vous avez des logements à louer, vous vivez cela au quotidien !

Lorsque votre enquête complète 360 avec le RPHL sera complétée et que vous aurez sélectionné votre locataire, il vous reste une chose à faire : signer le bail.

Tout d'abord, prenez le temps de le compléter avant de rencontrer votre locataire. Ainsi vous ne serez pas pressé et vous pourrez vérifier que tout est parfaitement

## VOUS AVEZ LE DROIT :

### 1ER MOIS DE LOYER À LA SIGNATURE DU BAIL

correct.

Mais également, vous pouvez faire payer le 1er mois de loyer à votre futur locataire dès la signature. Vous y avez droit!

Actuellement, il est seulement possible de demander le 1er mois de loyer lors de la signature du bail.

Par exemple, pour un bail signé le 15 avril mais débutant le 1er juillet, le locateur est en droit de demander au locataire de payer le 15 avril le loyer du mois de juillet.

Par ce paiement et la signature du

bail, le locataire s'engage à déménager le 1er juillet. S'il décide de ne pas emménager, vous aurez déjà encaissé un mois et cela réduira la perte financière que vous lui réclamerez par défaut de son engagement.

Petit rappel : pour interdire le Cannabis dans votre appartement, vous devez remettre le règlement de l'immeuble RPHL qui l'interdit avant la signature du bail pour un nouveau candidat. En effet, il faut remettre le règlement d'immeuble RPHL avant la signature du bail au locataire pour qu'il lui soit opposable.



## ACCÈS AU TERRAIN :

### UNE CLAUSE À DÉFINIR DÈS LA SIGNATURE DU BAIL

Certains immeubles possèdent des cours arrière, des petits jardins.

Ces espaces qui semblent accessibles à tous peuvent engendrer de nombreux conflits.

Dans le bail, dans la partie E du formulaire obligatoire du bail, on demande de cocher :

Le locataire a un droit d'accès au terrain Oui Non

Au besoin, ajouter un annexe pour déterminer l'étendue de cet accès.

Afin de garder la jouissance paisible des lieux et de vos relations avec vos locataires, préciser dès

la signature du bail ce que vos locataires peuvent occuper ou non.

Mais avant de l'accorder, pensez-y bien car certains locataires vont procéder à diverses installations dans cette cour (Piscine, gazebo, barbecue, voiture etc...).

Et même si vous lui envoyez une mise en demeure, que vous ouvrez un dossier à la Régie du logement, plusieurs mois passeront avant une audience devant la Régie du Logement.

Et vous devrez laisser le juge trancher : votre clause était-elle assez claire? Le locataire pouvait-il se l'approprier sans restrictions?

Vous pourriez aussi décider de changer cet accès dans l'avis de modification au bail, mais comme toutes modifications soumises, il peut être accepté comme refusé par le locataire. En cas de refus, la Régie du logement pourra entendre les motifs au soutien de votre demande et, si votre demande est acceptée la Régie pourrait accorder une diminution de loyer au montant qui correspond selon le tribunal à la réduction de la prestation fournie.

Pensez-y bien. Si vous voulez leur permettre, délimiter par écrit les droits et interdits liés à cet accès.

## CATÉGORIES

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

## 1. AGRICULTURE URBAINE

**Agriculture urbaine**  
**MicroHabitat**  
 Tél.: (514) 804-7896  
 info@microhabitatmtl.com  
 MicroHabitat.ca

Un agriculteur à votre disposition pour optimiser vos espaces inutilisés en ville, c'est possible!

MicroHabitat c'est un service clé en main d'installation, d'entretien et de récolte de potager urbain. Grâce à notre expertise en production agricole sur toit et au sol, chaque client profite d'une production écologique et personnalisée de légumes, fines herbes, fruits et fleurs comestibles. Dégustez des produits frais, cultivé sans produits chimiques à la maison ou au bureau, sans avoir à lever le petit doigt!

Pour le résidentiel, les entreprises et les écoles.

## 2. ANNONCES DE LOCATION

**SeecliQ.com**  
 www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier:  
 - Système de recherche efficace  
 - Pour les annonceurs: vous pouvez diffu-

ser 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 adresse et votre visibilité est augmentée!

## 3. 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

## 4. 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

## 5. ASSURANCES

**La Personnelle**  
**Assurances générales**

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

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

**Pierre Auchu Assurances**

Tél.: (514) 373-1991  
 info@assurancesml.com

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

## 6. 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.

## 7. BAIGNOIRES

**Bain Magique St-Jean**

Caroline Ouellette, Gérante  
 Tél.: (450) 347-7687

Sans frais : 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca  
 www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

- Prix Choix du consommateur depuis 2010

- Revêtement de salle de bain, mur et douche en acrylique

- Installation en une seule journée

Nous offrons la meilleure garantie d'industrie

Faite affaire avec une équipe d'experts

Escomptes aux membres de l'APQ

**Bain Miracle Montréal**

Tél.: (514) 522-3737

bainmiraclemontreal@live.fr  
 www.bainmiraclemontreal.ca

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches

- Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés

- Prix compétitifs

Escomptes aux membres de l'APQ

## 8. 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

## 9. BÉTON

**Groupe Fondabec**

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation

Imperméabilisation

Réparation de fissures

Drains français

Reprise en sous-oeuvre

Élimination de la pyrite

RBQ 5592-5911-01

## 10. 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

## 11. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

**Joseph Elie Ltée**

**Petro-Canada JEL**

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

## 12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Construction A. Desfossés.**

Alexis Desfossés

Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

- Construction et renovation general
- Après-sinistre
- Portes et fenestres
- Finition intérieur
- Revêtement extérieur
- Toiture

Tout ça dans une qualité et une propreté sans reproche

**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

**Entretien Bernard Cousineau**

6390 rue Fabre

Montréal (QC) H2G 2Z1

Tél.: (514) 659 5832

pniecousineau@gmail.com

Rénovations, démolition

peinture, céramique

montage de meubles

**RSB**

Tél.: (450) 466-7318

www.rsbspecialistes.com

Travaux de rénovation, d'après-sinistre et d'étanchéité dans la Grande Région de Montréal.

Nous collaborons avec un vaste réseau de partenaires spécialisés pour offrir un service de qualité. Tous évalués et qualifiés grâce à la certification RSB, nos partenaires et notre garantie de satisfaction vous assurent un service clé en main.

## 13. COURTIER IMMOBILIERS

**Claudia Généreux**

**REMAX Alliance**

514-374-4000

claudyagenereux.com

Courtier immobilier d'expérience spécialisé dans les 2plex, 3plex, 4plex et 5plex. Besoin urgent d'immeubles à revenus dans secteurs suivants : Rosemont,

Villeray, Hochelaga, Ville-Marie, Verdun, LaSalle, Ville-Émard.

**Patsy Gobeil**  
**Courtier immobilier agréé, D.A.**  
**Groupe Sutton - clodem**  
**Tél.: (514) 364-3315**  
**Autre : (514) 929-3306**  
**pgobeil@sutton.com**

Courtier immobilier depuis 2005, j'ai une expertise en courtage résidentiel, multi-logements, commercial, location et gestion d'immeubles locatifs. Efficace, intègre, disponible, expérimentée et surtout passionnée! Je serai le meilleur allié de vos besoins immobiliers. N'hésitez pas à communiquer avec moi, il me fera plaisir de vous accompagner. Visitez-moi au [www.patsygobeil.com](http://www.patsygobeil.com)

## 14. COUVREURS

### Excellente Toiture

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

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

### Groupe Serveko

**Tél: 514-967-8546**  
**info@serveko.ca**  
**www.serveko.ca**

#### RÉFECTION ET RÉPARATION DE TOITURES

Que ce soit pour une infiltration d'eau, un problème d'isolation de votre entretoit ou tout simplement pour une soumission pour le remplacement de la couverture, notre équipe d'expert se fera un plaisir de répondre à vos besoins.

- Réparations de toitures
  - Ventilation de toitures
  - Pontage de bois et isolation de la toiture
  - Infiltration d'eau
  - Nettoyage des algues sur le bardeau
  - GOUTTIÈRES
  - Installation et remplacement des gouttières
  - Nettoyage des gouttières
  - Installation de protège-gouttières Alu-Rex
- SERVICES AUX ENTREPRENEURS**  
 Service de couvreur pour les contacteurs. Notre équipe est à votre service pour vos projets de construction. Nos prix sont en fonction du type d'ouvrage à réaliser. Vous pouvez nous envoyer vos plans et devis par courriel pour une estimation rapide et précise.

### René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,  
 St-Léonard, H1P 2X4  
**Tél.: (514) 327-1100**  
**Fax.: (514) 327-1102**

**info@perroncouvreurs.com**  
**www.perroncouvreurs.com**

*Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017*

- Depuis 1924 / Maîtres Couvreur Perron

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

### Rénopolis

**Tél.: (514) 506-3418**  
**info@renopolis.ca**  
**www.renopolis.ca/**

Rénopolis est une société de construction résidentielle spécialisée en techniques de réfection de toiture de pointe. Nous détenons plus de 20 ans d'expérience cumulée dans le domaine de la construction. De par notre approche minutieuse et adaptée aux besoins de notre clientèle, nous nous engageons à traiter votre domicile comme s'il s'agissait du nôtre.

### Toitures Wally

Luc Deschênes  
**Tél. (450) 806-0541**  
**Autre : (514) 686-9634**  
**luc@toitureswally.com**  
**www.toitureswally.com**

L'expert en détection de fuites !  
 Réfection de toitures de tous genres  
 Inspection/Prévention  
 Projections/Réparations  
 Imperméabilisation de fondations

## 15. DRAINAGE

### Drainage Québécois

Robert Béland  
**TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN**  
**Fax: 514-498-7072**  
**www.drainagequebecois.com**

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée  
 Inspection télévisée par mini-caméra couleur avec localisation  
 Nettoyage de réseaux de tous genres  
 Service 24h, estimation gratuite  
 Gel et dégel de tuyau  
 Nettoyage des puits d'accès  
 Nettoyage de réservoirs, station de pompage, etc  
 Alésage d'obstruction  
 Hydro excavation  
 Inspection Caméra autotractée  
 Déglacage par eau chaude / vapeur  
 Tous type de pompage (liquide, solide, matières dangereuses)  
 Pompage et nettoyage après Déversement de tout genre

### Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN  
**Fax: 514-498-7072**  
**www.groupeanyvan.com**

Nettoyage de réseaux de tous genres  
 Service 24h, estimation gratuite  
 Nettoyage des puits d'accès  
 Nettoyage de réservoirs, station de pompage, etc  
 Alésage d'obstruction  
 Hydro excavation  
 Débouchage de conduites / Drains/Test de fumée  
 Gel et dégel de tuyau

Inspection Caméra autotractée  
 Inspection télévisée par mini-caméra couleur avec localisation  
 Déglacage par eau chaude / vapeur  
 Tous types de pompage (liquide, solide, matières dangereuses)  
 Pompage et nettoyage après Déversement de tout genre

## 16. ÉLECTRICITÉ

### 9317-5446 Québec inc.,

f.a.s. Akoum électrique  
**(514) 327-5837**  
**(514) 571-5838**

**akomelectrique@hotmail.com**

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

### Ampère Pro-Teck.

**Tél.: (514) 991-8650**

Chauffage électrique  
 Entrée électrique  
 Panneau électrique  
 Spécialisé en résidentiel  
 Petits et gros travaux en rénovation  
 Service 24h  
 RBQ 5720-5866-01

## Les installations électriques

### Norca Inc

**Tél.: 514-708-6362**  
**info@norca.ca**  
**www.norca.ca**

Depuis 1995, notre équipe se fait un point d'honneur de répondre aux exigences de sa clientèle résidentielle toujours plus informée. Ainsi, pour tous besoins de rénovations et de réparations électriques à Laval et à Montréal, l'entreprise Les Installations Électriques Norca est une entreprise à choisir. Vous pourrez avoir l'esprit tranquille en sachant que votre maison est entre les mains de professionnels qui ont à cœur votre confort et votre sécurité. Nous offrons également un service de rénovation d'urgence. N'hésitez surtout pas à nous contacter en cas de besoin!

## 17. ÉVALUATEURS

### Groupe VMMP

Michel Montmarquet  
**Tél.: (514) 744-4490**

**mmontmarquet@groupevmmp.com**  
**www.groupevmmp.com**

- Financement hypothécaire
- Transaction immobilière (acquisition et disposition)
- Litige
- Conciliation
- Assurances (coût de remplacement d'un bâtiment)
- Étude de valeur locative
- Relocalisation (transfert)
- Fiscalité

- Partage de patrimoine (succession et séparation)
- Expropriation
- Inspection d'avancement de travaux de construction

## 18. EXTERMINATEUR

### Élite Extermination

Pascal Rock, Président  
**No sans frais : 514 791-8385**  
**elite.extermination@hotmail.com**  
**www.eliteextermination.com**

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès  
 Souris, rats, chauves-souris, pigeons, ratons-laveurs et bien plus!  
 Arrosage extérieur avec des produits écologiques approuvés par Santé Canada  
 Équipe de techniciens établis un peu partout au Québec

### Solution Cimex

**Tél : 450-522-3393**  
**Sans frais: 1-877-438-5454**  
**Président : Martin Beaudry**

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!  
 -Traitement vapeur et traditionnel;  
 -Service de congélation;  
 -Traitement à la chaleur avec notre «hot house»;  
 -Service de sècheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;  
 -Déteneur des permis du ministère du développement durable et environnement;  
 -Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;  
 -Estimation gratuite sur place.

## 19. 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

## 20. 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

**21. GESTION IMMOBILIÈRE****Avantages Condo**

[www.avantagescondo.com](http://www.avantagescondo.com)  
[info@avantagescondo.com](mailto: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](mailto:contact@ges-mar.net)  
[www.ges-mar.net](http://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

**22. HUISSIERS DE JUSTICE****Philippe & Associés,  
Huissiers de Justice**

Tél. : (450) 491-7575  
 Fax : (450) 491-3418  
[Philippe@huissiersdejustice.ca](mailto:Philippe@huissiersdejustice.ca)

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

**Quintin & Associés SENC  
Huissiers de justice**

5777, rue Sherbrooke est, bureau 200  
 Montréal, QC, H1N 3R5  
 Tél. : (514) 257-9087  
 Fax : (514) 543-5330

[quintin.associe@videotron.ca](mailto:quintin.associe@videotron.ca)

- [www.facebook.com/quintin.associehuissiers](http://www.facebook.com/quintin.associehuissiers)  
 Nous misons sur un service personnalisé, Notre priorité : Le client !  
 Nos champs d'expertises sont nombreux : Signification de divers documents juridique, Ordre de comparaître, Mise en demeure etc. Exécution de jugement tel que l'expulsion de locataire, saisie en main tierce (Revenu / bancaire).  
 Le recouvrement à l'amiable de créance.

**23. HYPOTHÈQUE****Caterina Ballaro**

Courtier Hypothécaire  
 Tél.: (514) 799-9461

[cballaro@dominionlending.ca](mailto:cballaro@dominionlending.ca)

- Que ce soit votre première maison ou que vous soyez un acheteur expérimenté avec

un excellent crédit, les centres hypothécaires Dominion vous donnent accès aux meilleurs produits et aux meilleurs taux offerts au Canada. Appelez-nous... vous serez surpris!

**24. IMPÔTS FISCALITÉ****Centre financier Carrefour  
Planificateur financier**

**Louis Robert, Planificateur financier**  
 Tél.: (514) 396-7788

[louis.robert@centrefinanciercarrefour.com](mailto:louis.robert@centrefinanciercarrefour.com)  
[www.placementsimmobilier.com](http://www.placementsimmobilier.com)

- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

**Noël Hémond****Planificateur financier, Pl. fin**

**Groupe Investors**

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

[noel.hemond@investorsgroup.com](mailto:noel.hemond@investorsgroup.com)

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

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

T.: (450) 444-7141

F.: (450) 984-1741

Cell: (514) 827-4936

[www.insonorisationsmg.com](http://www.insonorisationsmg.com)

[insonorisationsmg@hotmail.com](mailto: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

**26. INSPECTION BÂTIMENT****ANIEB****Association Nationale des  
Inspecteurs et Experts en  
Bâtiments**

**Gérald Smith, Président**

Tél.: (514) 206-0973

[info@anieb.com](mailto:info@anieb.com)

[www.anieb.com](http://www.anieb.com)

- Inspecteurs agréés en bâtiments de tout genre
- Experts en bâtiments reconnus devant les tribunaux et autres

**Centre d'expertises légales  
en bâtiment**

Tél.: (450) 979-6881

[celb@videotron.ca](mailto:celb@videotron.ca)

[www.vicocache.ca](http://www.vicocache.ca)

- Expert technico légal reconnu devant les tribunaux depuis plus de 20 ans.
- Spécialisés en vices cachés, défauts de construction, malfaçons et vices de construction.

- Production de rapports d'expertise, établissement des causes des dommages qui affectent votre immeuble ainsi qu'à la rédaction de devis des travaux correctifs le tout pour des fins de réclamation potentielle.

- Région métropolitaine de Montréal, la rive nord, la rive sud, et ce de Valleyfield à Joliette ainsi que de St-Hyacinthe à Mont-Laurier.

- Tout immeuble jusqu'à concurrence de 20 logements.

- Expertise : affaissements de sol, fondations, structure, toitures, problèmes liés à la condensation d'eau, les moisissures, les infiltrations d'eau, l'enveloppe verticale du bâtiment ainsi que les problèmes reliés à la présence de pestes et d'insectes.

**BÂTIMEX**

76 boulevard Leclerc Est, Granby

Tél.: (450) 375-4641

[info@batimex.ca](mailto:info@batimex.ca)

Inspection, évaluation et expertise en bâtiment Vice-caché, valeur à neuf, loi 122, résolution de problématiques structurales, inspection préachat, analyse et résolution de problématiques diverses du bâtiment Analyse et échantillonnage de contaminant (moisissures, amiante, ocre ferreuse), test de qualité d'air

Inspection de drain français et tuyauterie par caméra, thermographie de l'enveloppe du bâtiment

Rapport d'expertise technique détaillé

Ingénieurs, technologues et inspecteurs en bâtiment

Plus de 15000 dossiers complétés avec succès depuis plus de 15 ans.

Crédit de 10% pour les membres de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ)

**Patrick Lambert**

Tél.: (514) 803-4566

[www.inspectionlambert.com](http://www.inspectionlambert.com)

[patrick@inspectionlambert.com](mailto:patrick@inspectionlambert.com)

- Inspection pré-achat, pré-vente bilan pré-ventif

- inspecteur qui est aussi propriétaire de plex

- Expérience plus de 10 ans dans les multiples

- Membre AIBQ

- Assuré et Diplômé

**27. MAÇONNERIE****AAA Maçonnerie inc.**

**Bernabi Contreras**

Tél.: (514) 963 2435

[aaamasonry@hotmail.com](mailto:aaamasonry@hotmail.com)

- Brique, bloc, pierre & rejointement

- Un travail de qualité a un prix juste

**Maçonnerie Gratton**

**Tommy Bouillon, Président**

Tél.: (514) 367-1631

Autre : (514) 576-1441

[tommybouillon@maconneriegratton.com](mailto:tommybouillon@maconneriegratton.com)

[www.maconneriegratton.com](http://www.maconneriegratton.com)

- Maçonnerie

- Brique

- Cheminée

- Joint Briques

- Infiltration d'eau

**28. NETTOYAGE DE CONDUITS****Maintenance****Bonn-Air Inc.**

Tél.: 450-431-3501

Cellulaire 514-823-4237

[info@maintenancebonnair.com](mailto:info@maintenancebonnair.com)

[www.maintenancebonnair.com](http://www.maintenancebonnair.com)

- Assainissement de systèmes d'air résidentiels, commerciaux et industriels.
- 20 ans d'expérience dans le domaine, nous offrons des solutions professionnelles vous permettant de respirer un air pur et sain à la maison et en milieu de travail.
- Des conduits d'aération mal entretenus peuvent causer des allergies, de l'asthme ainsi que d'autres problèmes pulmonaires. Nous offrons des services de nettoyage spécialisés prévenant l'accumulation de bactéries, de pollen et de moisissures.

**29. PAYSAGEMENT****Aménagement****GoPelouse**

Tél.: (514) Mon-Gazon (666-4296)

[gaby@gopelouse.com](mailto:gaby@gopelouse.com)

[www.gopelouse.com](http://www.gopelouse.com)

Résidentiel / Commercial

- Ouverture / Fermeture\*

- Déchaumage / Aération\*

- Tonte de Pelouse\*

- Entretien de Rocailles\*

- Traitement de pelouse\*

Spécialités

- Taille de haies

- Plantation de cèdres, d'arbres et d'arbustes

- Abattage / Émondage

- Pose de tourbes

- Terre et semences

- Service de Mini-Excavation

- Location de container

- Installation de clôture (bois, frost et aluminium)

- Conception de trottoir, patio et muret de pavé-uni

Soumission Gratuite

Service Professionnel Depuis Plus de 10 ans!

Services hebdomadaires disponible seulement sur la Rive-Sud

**30. PEINTURE****Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

[www.betonel.com](http://www.betonel.com)

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

**CODE RABAIS 30758755**

**31. PLANCHER****Centre du Plancher 640**

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : [info@plancher640.com](mailto:info@plancher640.com)

[www.plancher640.com](http://www.plancher640.com)

- Vinyle

- Flottant

- Latte brute

- Pré-verniss

- Parqueterie

**32. PLOMBERIE****Plomberie de la Montagne**

Tél.: (450) 922-2606  
Cell.: (514) 808-7604

daniel@plomberiedlm.com

- Installation et Remplacement de chauffe-eau électrique ainsi qu'au gaz
- Débouchage de tuyauterie
- Remplacement de tuyauterie
- Construction neuve et rénovation
- Travaux de plomberie, chauffage à l'eau chaude et vapeur Plomberie

**Mecanitech Ltée**

Benoit Lapointe, Estimateur  
Tél.: (514) 341-6200

blapointe@mecanitech.com

- Plomberie Chauffage
- gaz naturel
- Entreprise familiale, 25 ans de service
- Urgence 24 heures

**33. PORTES ET FENÊTRES****D.V. Aluminium**

8751, 8e avenue, Montréal  
Tél. : (514) 322-5345

Télé. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

**34. RECOUVREMENT****CONTENCIA**

Tél : 514-317-4939

Fax : 450-823-0154

www.contencia.ca

- Agence de recouvrement : loyers impayés, dettes personnelles, juridiques et commerciales.
- Dépistage, localisation, antécédents judiciaires (civil, criminel, ...), ...
- 10% de rabais aux membres APQ

**35. RÉPARATIONS****Maintenance Canada**

Tél.: (514) 946-2036

maintenance.canada@gmail.com

**Restauration**

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

**36. SERRURIER****Serrurier sirois inc**

3950, Ontario Est

Montréal (Québec) H1W 1S9

Téléphone : (514) 523-3687

serrurier.sirois@videotron.ca

www.serruriersirois.com

- Restauration
- Service d'urgence 7 jours sur 7, 24hres
- Réparation et installation de serrure (régulière et haute sécurité)
- Réparation de système intercom, caméra et contrôle d'accès

**37. SINISTRES****Vic-Construction**

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

- Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction
- Prise en charge et négociation du dossier assurance
- Reconstruction de pertes totales, construction neuve avec garantie GCR
- Rénovations majeures et Gestion de projets
- Décontamination
- RBQ 5670 7276 01

**38. TÉLÉPHONES MOBILES****Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

- Notre offre pour l'APQ : 20% de rabais sur la mensualité de la ligne principale d'un plan Partagez Tout
- Numéro de contact pour questions / information : 1-866-739-6349
- Abonnez-vous en ligne www.rogersdirect.ca
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

## Tendance des mises en chantier d'habitations stable au Canada en mars

La tendance des mises en chantier d'habitations se chiffrait à 226 842 en mars 2018, comparativement à 225 804 le mois précédent, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Cette tendance correspond à la moyenne mobile de six mois du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé (DDA) de mises en chantier d'habitations.

« En mars, la tendance nationale des mises en chantier d'habitations est restée stable pour le cinquième mois de suite, car les tendances divergentes observées dans les segments des logements collectifs et des maisons individuelles continuent de s'annuler, a déclaré Bob Dugan, économiste en chef à la SCHL. Durant cette période, la tendance des mises en chantier a évolué à la hausse sur le marché des logements collectifs de la plupart des grands centres urbains, tandis qu'elle a été à la baisse du côté des maisons individuelles. »

Faits saillants du mois de mars  
Vancouver

**TAINES DE RECENSEMENT (RMR) SAUF DANS CELLE DE QUÉBEC, OÙ UNE HAUSSE A ÉTÉ ENREGISTRÉE AU PREMIER TRIMESTRE. LA HAUSSE DANS CE SEGMENT POUR LA RMR DE QUÉBEC A COMPENSÉ LES BAISSSES DANS LES AUTRES RÉGIONS DE LA PROVINCE.**

Étant donné la grande variabilité des chiffres estimatifs mensuels, la SCHL tient compte de la tendance, en plus du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé, pour obtenir un portrait plus complet de l'état du marché de l'habitation canadien. Dans certaines situations, il pourrait être trompeur de n'analyser que les DDA, car les mises en chantier d'habitations sont alimentées surtout par le segment des logements collectifs, où l'activité peut varier beaucoup d'un mois à l'autre.

Au Canada, toutes régions confondues, le nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé de mises en chantier d'habitations est descendu de 231 026 en février à 225 213 en mars. Dans les centres urbains, ce nombre a diminué de 2,8 % en mars, pour se chiffrer à 208 237. Il a baissé de 7,3 % dans la catégorie des logements collectifs, mais augmenté de 9,5 % dans celle des maisons individuelles, pour s'établir respectivement à 144 578 et à 63 659.

Dans les régions rurales, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations est estimé à 16 976.

**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**LE BILAN DES MISES EN CHANTIER POUR L'ENSEMBLE DES CENTRES URBAINS DU QUÉBEC EST DEMEURÉ STABLE AU PREMIER TRIMESTRE, ET CE, TANT DU CÔTÉ DES MAISONS INDIVIDUELLES QUE DU CÔTÉ DES LOGEMENTS COLLECTIFS. PAR AILLEURS, ON OBSERVE QUE DANS LE SEGMENT DES APPARTEMENTS, LES MISES EN CHANTIER ÉTAIENT EN BAISSSE DANS TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLI-**

**www.SeecliQ.com**

Publiez  
Propulsez  
Des visites en 3 clics!



## STRATÉGIES DE PLANIFICATION SUCCESSORALE POUR PROTÉGER VOTRE HÉRITAGE

**Noël Hémond, Pl. Fin.**  
**Services Financiers Groupe Investors Inc.**

Lorsque votre heure sera venue – dans de très nombreuses années si tout va bien – vous voudrez sûrement que vos dernières volontés soient respectées à la lettre. Vous voudrez assurer la protection de votre famille et réduire au minimum l'impôt sur votre succession. De là toute l'importance de la planification fiscale que vous devriez entreprendre sans tarder, en utilisant des stratégies comme celles-ci.

- Un testament est la pierre d'assise d'un plan successoral. Il indique comment vous souhaitez que vos biens soient répartis à votre décès. Si vous décédez sans testament, les lois provinciales établiront de quelle façon votre succession sera répartie entre vos héritiers.

- Un testament biologique fournit des indications sur les soins que vous désirez recevoir en cas de maladie invalidante ou d'incapacité.

- Une procuration perpétuelle (également appelée mandat d'incapacité au Québec) fournit des indications explicites sur la gestion de vos biens en cas d'incapacité.

- Un exécuteur testamentaire (parfois appelé représentant personnel ou au Québec, liquidateur de succession) est la personne nommée dans votre testament pour régler la succession selon vos volontés écrites.

- Un tuteur devrait être nommé dans votre testament pour prendre soin de vos enfants mineurs.

- Les liquidités sont importantes pour payer l'impôt, les dettes, les droits de succession ou d'autres obligations. Si vous prévoyez manquer de liquidités dans votre succession, vous devriez envisager de souscrire une assurance.

- Des pré-arrangements funéraires peuvent être pris pour épargner de l'argent, éviter un stress supplémentaire à vos héritiers et vous assurer que votre service funéraire correspondra à vos volontés.

- Vos avoirs financiers devraient être énumérés au complet dans vos dossiers, et assurez-vous que votre liquidateur ou vos survivants savent où les trouver.

- L'homologation est un processus en vertu duquel votre testament est validé par un tribunal contre des frais payés à votre gouvernement provincial et calculés en fonction de la juste valeur marchande

nette des biens de votre succession. Bien qu'il puisse être souhaitable de réduire les frais d'homologation, le fait d'éviter de payer ces frais en ayant recours à des stratégies telles que la désignation de bénéficiaires et la propriété conjointe peut entraîner des problèmes si certains des bénéficiaires reçoivent une plus grande part de la succession que d'autres.

Ces observations tiennent compte du processus d'homologation hors Québec, puisque ce processus diffère dans cette province.

- Une fiducie prévoit la désignation d'un fiduciaire qui gèrera les biens tant que celle-ci les détiendra. Bien qu'il soit possible d'établir une fiducie de votre vivant, la plupart des gens le font dans leur testament. On appelle fiducie testamentaire une fiducie établie dans un testament. Pareille fiducie peut servir à plusieurs fins, dont le maintien d'un contrôle sur les biens en attendant que certains bénéficiaires soient assez matures pour les gérer et l'obtention de certains avantages fiscaux et aides gouvernementales pour les bénéficiaires souffrant d'une invalidité.

Vos stratégies personnelles de planification fiscale dépendent de votre situation financière et des règles de votre province. Comme planificateur financier et votre notaire ou avocat peuvent vous aider à vous assurer du respect de vos dernières volontés tout en limitant les frais d'homologation et les impôts.

## Partenaire de L'APQ

Grâce à votre adhésion à l'APQ

**20%** sur les prix de location de base

**15%** sur les tarifs de formation



\* Présentation de la carte de membre APQ valide

Location d'outils  
**SIMPLEX** 110  
ANS



## Qu'est-ce que le syndrome de Diogène ?

Le nombre de cas de syndrome de Diogène augmente chaque année et les services en sécurité incendie doivent s'y adapter.

Par exemple, la Ville de Longueuil est passée de 11 cas en 2009 à 100 cas en 2014.

En juin 2017, un incendie a éclaté dans un immeuble de huit logements de la rue Caroline, à Cowansville.

L'immeuble a été ravagé et les pompiers n'ont pu intervenir rapidement à cause de l'accumulation, aucun moyen de circuler.

Selon l'INSPQ, Institut national de santé publique du Québec, l'augmentation du nombre de signalements au cours des dernières années laisse présager un problème social et de santé publique en émergence, qui devra être suivi et documenté davantage.

En plus de requérir les services des partenaires du réseau curatif de la santé (CLSC, services

psychiatriques) et du secteur municipal (services d'inspection, d'incendie), les conditions d'insalubrité morbide dans les domiciles interpellent la santé publique, particulièrement lorsque les cas se manifestent dans les immeubles à logements. En effet, les impacts à la santé reliés à des conditions d'insalubrité majeure ne touchent pas uniquement les individus atteints, mais également le voisinage ainsi que toute personne ayant à les côtoyer plus ou moins étroitement.

### DÉFINITION ET EFFETS

Le syndrome de Diogène est un trouble du comportement qui se manifeste par des conditions de vie négligées, voire insalubres.

Les manifestations caractéristiques du syndrome de Diogène sont principalement:

- Saleté extrême, odeurs fétides ou nauséabondes, absence d'hygiène corporelle ou domestique

- Accumulation d'objets divers, de nourriture avariée, de débris, etc.

- Encombrement et désordre extrêmes, amoncellement d'objets divers, obstruction quasi complète des pièces

- Auxquels s'ajoutent souvent

- la présence d'animaux, de vermine, de toiles d'araignées

Le syndrome de Diogène affecte principalement des personnes âgées ou malades, mais il peut aussi toucher les personnes plus jeunes dont, notamment, celles souffrant de solitude après la mort de leur conjoint ou d'un proche.

Des personnes qui, à tort ou à raison, se sentent financièrement fragiles peuvent aussi être à risque de développer un besoin maladif d'économiser, d'accumuler et de garder en réserve divers objets et déchets.

Lorsque le syndrome se manifeste, les conditions de vie qui en résultent peuvent affecter la santé et la sécurité des occupants ainsi que celles des visiteurs (intervenant, membres de la famille) et des voisins.

### QUELS SONT LES IMPACTS ET LES RISQUES?

#### Risques d'incendie

Du fait de leur encombrement extrême et de l'accumulation de déchets/objets, les logements présentent des risques sérieux d'incendie que les pompiers pourront difficilement maîtriser, puisqu'il est difficile d'y circuler.

#### Insectes

Divers insectes peuvent s'instal-



ler dans les déchets et se multiplier : on trouve, notamment, des punaises de lit, des blattes et des coquerelles.

#### Animaux et vermine

Les animaux domestiques et la vermine (rats et autres rongeurs) peuvent être porteurs de parasites et de maladies transmissibles à l'humain.

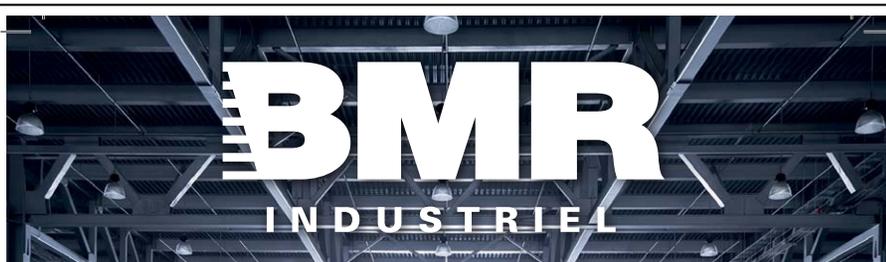
#### Allergies

Le contact avec des excréments de blattes ou de vermine peut provoquer des allergies et même de l'asthme, surtout chez les enfants. Les piqûres d'insectes peuvent aussi entraîner des réactions allergiques graves.

Source :

<https://ombudsmantemontreal.com/le-syndrome-de-diogene/3375>

<https://www.inspq.qc.ca/bise/insalubrite-syndrome-de-diogene-et-sante-publique>



## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

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

**NAPIERVILLE**  
A & F Foucault  
701, Route 219, C.P. 1159  
Tél.: (450) 245-9877

**ORLÉANS**  
Builder's Warehouse  
2536, Innes Road  
Tél.: (613) 824-2702

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

**SAINT-BASILE-LE-GRAND**  
BMR Matco  
235, boul. St-Wilfrid-Laurier  
Tél.: (450) 453-7861

**SAINT-EUSTACHE**  
BMR Matco  
226, 2<sup>e</sup> Avenue  
Tél.: (450) 478-3000

**SAINT-GEORGES-DE-BEAUCE**  
BMR Matco  
9050, boul. Lacroix  
Tél.: (418) 227-1717

**SAINT-HYACINTHE**  
BMR Matco  
16755, rue Saint-Louis  
Tél.: (418) 773-2559

**SAINT-LÉONARD**  
BMR Matco  
9275, boul. Langelier  
Tél.: (514) 216-8800

**SAINTE-ANNE-DES-PLAINES**  
Matériaux Sainte-Anne-des-Plaines  
225, montée Gagnon  
Tél.: (450) 478-1261

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

**Pour en savoir plus,  
communiquiez avec nous**  
par téléphone : 514-326-1004  
par télécopieur : 514-326-8446  
par courriel : [industriel@bmrmatco.com](mailto:industriel@bmrmatco.com)

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

## LE MARCHÉ IMMOBILIER SERA AFFECTÉ PAR LES NOUVELLES HABITUDES DE VIE

Selon une étude du Pew Research Center aux États-Unis, 32% des 18-34 ans vivent chez leurs parents.

Et plus encore, selon le Canadian Census, c'est plus de 35% pour les 20-34 ans.

Ces pourcentages nous montrent que le marché a changé et va encore changer.

Si les jeunes adultes vivent chez leurs parents, ils ne sont donc pas locataires dans nos immeubles!

Avec des taux d'inoccupation de plus de 3% en moyenne, il est possible que ce phénomène fasse partie de toutes les raisons de ce taux élevé.

Selon la SCHL, le taux d'inoccupation est stimulé par le dynamisme du marché du travail et de l'immigration. Mais le nom-

bre grandissant de logements sociaux et les condos locatifs font croître le taux.

Certains milléniaux sont locataires pendant leurs études et retournent dans le cocon familial ensuite.

Et plusieurs autres passeront à l'étape de l'achat d'une maison directement, sans avoir été locataire depuis leurs études.

Le marché est aussi transformé par les étudiants étrangers qui achètent au Québec.

Cette excellente clientèle étudiante étrangère, surtout à Montréal, va décider d'acheter un condo et non de louer comme traditionnellement.

La clientèle étudiante, qui voit les baux majoritairement débuter le 1er septembre, est une bonne clientèle qui permet, suite à la vague des déménagements, de louer les logements à la fin de l'été.

Logements sociaux à profusion, explosion des mises en marché de condos, et maintenant un accès privilégié à la propriété, le monde locatif doit faire preuve d'innovation pour demeurer compétitif.



***THE REAL-ESTATE  
MARKET WILL BE***

# Profitez de l'entente privilège!

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

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

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

**JOSEPH ÉLIE**



**120 ans**

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



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

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

Courriel: info@josephelie.com [www.josephelie.com](http://www.josephelie.com)

## AFFECTED BY NEW LIFESTYLE HABITS

According to a Pew Research Center study in the United States, 32% of 18 to 34 year olds live with their parents.

And even more, according to the Canadian Census, it's more than 35% for 20 to 34 year olds.

These percentages show us that the market has changed and will change even more.

If young adults live with their parents, they are not tenants in our buildings!

With vacancy rates of more than 3% on average, it is possible that this phenomenon is part of the major reasons for this high rate.

According to the Canadian Mortgage and Housing Corporation (CMHC), the vacancy rate is stimulated by the vigour of the labour market and by immigration. But the growing numbers of social housing and rental condos are also driving up the rate.

Some millennials are tenants

while being at their studies and return to the family cocoon afterwards.

And many others will start buying a house directly thereafter, without having been a tenant since their studies.

The market is also transformed by foreign students who buy property in Quebec.

This excellent foreign student clientele, especially in Montreal, will often decide to buy a condo and not rent a housing, as was traditionally done.

The student population however, which sees the leases mostly start on September 1, is a good clientele that allows, following the wave of moving, to rent a housing at the end of the summer.

With so much social housing, an explosion of condos put on the market, and now privileged access to property, the rental world must be innovative to remain competitive.

## Rappel: Et si je vois chez mon voisin?

Me Annie Lapointe

La densité de la population augmente au Québec, la grandeur des terrains tend à diminuer dans les villes et les maisons se rapprochent des limites séparant les terrains. Le droit de propriété d'un immeuble donne le droit d'en user, d'en jouir et d'en disposer librement et complètement. Ce droit de propriété est toutefois balisé et souffre parfois de certaines exceptions dans le but de ne pas nuire aux droits et à l'intimité des voisins. Ainsi, on ne peut construire toutes les fenêtres possibles si la maison est près des lignes vous séparant des voisins.

Selon l'article 993 du Code civil du Québec, on ne peut avoir de vue droite sur le terrain du voisin à moins de 1.5 mètre de la ligne séparative, sauf si la vue donne sur la voie publique ou un parc public. La distance se mesure du parement extérieur du mur où l'ouverture est faite, jusqu'à la ligne séparative. S'il y a une fenêtre en saillie, on mesure alors de l'extérieur de la fenêtre. Pour pratiquer une ouverture dans un mur qui est mitoyen, donc séparant deux propriétés, quelle qu'elle soit, il faut demander l'accord de l'autre.

Une vue est une ouverture permettant de laisser passer l'air et les regards selon l'arrêt Boutin c. Bérard (1). La vue directe est celle qui permet de voir droit devant sans tourner la tête, permettant d'observer sans effort le fonds voisin. Les vues obliques sont maintenant permises, ne faisant plus l'objet d'une restriction dans la loi, celles-ci permettant de voir chez le voisin que si on sort la tête de l'ouverture. Le tribunal, dans le jugement récent

Lafleur c. Myre, fait remarquer que la rédaction de l'article 993 CcQ «n'exige pas une vue à l'intérieur de la maison d'un voisin ou d'une cour intérieure, mais plutôt «une vue directe sur le fonds du voisin» («a direct view on the neighbouring land»). Le Tribunal souligne les mots «fonds» ou «land» plutôt que les mots «habitation» ou «cour», qu'aurait pu utiliser le Législateur» (2).

Les restrictions de distance ne s'appliquent pas s'il s'agit de portes pleines ou des jours à verre translucide ou dormant. Un jour translucide ou dormant permet à la lumière de passer, sans toutefois distinguer les objets à l'extérieur et ne permet pas non plus de s'ouvrir.

S'il y a des balcons, ce n'est pas considéré, au sens de la loi, comme étant une vue illégale depuis 1994 (3), considérant notamment le fait que le calcul se fait à partir du mur. C'est plutôt les municipalités qui régleront ce type de construction, au niveau des marges. D'autres types de vue ont été légalisés en même temps, soit les vues indirectes ou obliques dont le législateur ne fait plus mention.

Les vues illégales sont généralement révélées par l'arpenteur-géomètre lors de la confection d'un certificat de localisation. Même si la situation perdure depuis longtemps, détrompez-vous, elle n'est pas créatrice de droits. Pour corriger une situation détectée, une servitude de vue pourrait être consentie par le propriétaire voisin qui subit les vues illégales. Si votre voisin y consent, il faudra signer le document chez un juriste et le publier au Registre foncier. Le voisin pourrait également simplement tolérer la situation, mais cela ferait en sorte qu'il conserve son droit de demander que cesse la vue illégale à tout moment.

Pour des réponses concernant votre situation précise, contactez notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier.

Notre taux  
SPÉCIAL A.P.Q.

1.98%

Terme de 5 ans fixe

\*Taux sujet à changement sans préavis  
Certaines conditions s'appliquent



Serge Bélanger  
Courtier hypothécaire

Commercial  
Multi-logement

450 888.1599  
info@sergebelercourtier.com

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

LES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES  
**NORCA** INC.

Service : 514 708-6362

4450, rue Garand  
Laval (Québec) H7L 5Z6  
Bur.: 450 934-5996  
Fax.: 450 934-5344  
info@norca.ca | norca.ca

## AND IF I LOOK INTO MY NEIGHBOUR'S HOUSE?

Population density increases in Quebec, the size of land tends to decrease in the cities and houses are getting closer to the boundaries separating the grounds. The right of ownership of a building gives the right to use it, enjoy and dispose freely and fully of it. This right of ownership is regulated however, and sometimes suffers from some exceptions in order not to affect the rights and privacy of the neighbours. Thus, we cannot construct as many windows as we would want if the house is close to the line separating you from the neighbours.

According to article 993 of the Civil Code of Quebec one cannot have a view right on the neighbour's property within 1.5 meters of the dividing line, unless the view is overlooking the street or a public park. The distance is measured from the outer face of the wall where the opening is made, until the dividing line. If there is a projecting window, one then measures from the outside of the window. For an opening in a wall that is adjacent, separating two properties thus, whatever happens, one must seek the agreement of the other.

A view is a window to let the air and looks pass through according to the decision *Boutin vs. Bérard* (1). A direct view is one that allows you to see straight ahead without

turning your head, to observe without effort the neighbouring land. Oblique views are now permitted, no longer subject to a restriction in the law, allowing them to look at the neighbour's only if your head comes out of the opening. In the recent judgment *Lafleur vs. Myra*, the Court noted that the wording of Article 993 CCQ «does not require a view inside the house of a neighbour or a courtyard, but rather « a direct view of the land of the neighbour » (« a direct view on the neighbouring land »). The Tribunal notes the words «fond» or «land» rather than the word «home» or «court» which the lawgiver would have been able to use «(2).

Distance restrictions do not apply in the case of solid doors or translucent glass or sleeping shades. A sleeping or translucent shade allows light to pass through, without however distinguishing objects outside and it does not allow for opening it.

If there are balconies, this is not considered under the law as an illegal view since 1994 (3), especially considering the fact that the calculation is from the wall. Rather, it are the municipalities that regulate this type of construction, at the margins. Other types of views were legalized

at the same time, either indirect or oblique views of which the legislator no longer makes any mention.

Illegal views are generally revealed by the surveyor when making a certificate of localisation. Even if the situation persists since a long time, think again, it is not creating any rights. To correct a situation detected, a view might be easily granted by the owner-neighbour who suffered illegal views. If your neighbour agrees to it, he will sign the document at a lawyer's and publish it in the Land Register. The neighbour could also simply tolerate the situation, but that would mean that he retains his right to seek an end to the illegal view at any time.

For answers regarding your specific situation, contact our team of lawyers specialized in real-estate law.

1. *Boutin c. Bérard* 1997 R.D.I. 108-110 (C.S.).
2. *Lafleur c. Myre*, 2011 QCCS 7376, para. 7 (Juge MARK G. PEACOCK).
3. *Stucki c. De Michelle, CA*, 11 mai 1997.



**Tarifs de groupe exclusifs.  
Exclusivement pour vous.**

Profitez de tarifs de groupe

pour vos assurances  & ,

en plus de protections personnalisées.

Contactez le | 888 476-8737 en mentionnant votre adhésion à l'APQ ou  
allez au <http://www.lapersonnelle.com/apq>

