

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

Logement à louer?



Mot de l'Éditeur

Dans plusieurs régions du Québec, nous connaissons un taux de vacance stable mais néanmoins considérablement plus élevé que depuis quelques années déjà.

Cette situation se traduit par plusieurs logements qui sont toujours à louer en ce moment.

Comme propriétaires d'immeubles, nous devons ajouter une variable à la commercialisation du produit que nous devons mettre en marché. En effet, notre objectif est de louer un logement, mais notre but ultime est la rentabilité de notre immeuble. Il s'agit d'une différence importante entre un propriétaire d'immeuble et d'autres types d'entreprises.

La location d'un logement à un locataire qui paie mal ou carrément ne paie pas son loyer est un problème. Mais la location d'un logement à un locataire qui dérange les autres locataires de l'immeuble peut représenter une menace encore plus importante pour la rentabilité de votre immeuble.



Il suffit de visualiser pour un instant les autres locataires qui quittent votre immeuble, introduisent contre vous à la Régie du Logement des demandes car ils ne peuvent pas profiter pleinement de leur logement.

Cette situation tourne au cauchemar lorsqu'on y ajoute les délais très longs avant d'obtenir une audience devant la Régie du Logement pour obtenir l'éviction du locataire indésirable.

Dans votre commercialisation, il faut penser à viser une clientèle qui non seulement démontre la capacité de payer le loyer à temps et de saines habitudes de paiement, mais également le respect des autres locataires de l'immeuble et la capacité de vivre de façon harmonieuse avec les autres dans des habitations comprenant de multiples logements. ☑



ÉVALUATION FONCIÈRE



et le propriétaire VRAI OU FAUX



RELANCE ÉCONOMIQUE



LES IMMIGRANTS ET LA LOCATION DE LOGEMENTS

Rapport locatif:

Le taux d'inoccupation dans les logements est toujours aussi élevé, ce qui inquiète les propriétaires

Montréal, le 11 Juin 2014

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate que le marché locatif québécois est de plus en plus incertain pour les propriétaires de logements locatifs.

Avec les forts taux d'inoccupation dans plusieurs régions, les propriétaires de logements se retrouvent confrontés à de nouveaux défis :

- une nouvelle concurrence avec les nombreux condos locatifs qui voient le jour
- les logements abordables construits sans prendre le marché locatif en compte

Suite à la page 3

Communiqué de presse



Montréal, le 25 juin 2014

L'Association des Propriétaires du

Assez c'est assez!

Québec (APQ), en partenariat avec le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), remet en cause la réponse que tous les gouvernements utilisent pour ne pas offrir aux propriétaires de logements locatifs une nouvelle loi qui rééquilibrerait les droits des propriétaires face aux locataires.

"Nous entendons régulièrement qu'il n'est pas possible de changer la méthode de fixation de loyer, qui est un des gros irritants, car le Code Civil ne peut être ouvert pour quelques articles.

Un point c'est tout!

Or au cours des 10 dernières années, nous avons assisté à plusieurs "petits" changements qui ont nécessité des amendements au Code Civil du Québec." selon Martin Messier, Président.

Si le code civil peut être ouvert pour modifier le délai de préavis d'une personne âgée dans un CHSLD, ou pour résilier le bail dans certaines situations, il peut sûrement être ré-ouvert pour moderniser une loi de plus de 30 ans.

L'APQ lance une capsule de sensibilisation

Suite à la page 5

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

Poste-Publication
convention 40020616



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

Suivez-nous





Me Reed

Obligation de donner à la Ville le prix du loyer EN VUE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE: Surprenant, intrusif mais obligatoire.

Généralement les villes du Québec confectionnent un rôle d'évaluation foncière de toutes les propriétés de leur territoire en vue de la taxation et ce, aux trois ans.

Cette évaluation est généralement faite par un évaluateur de la ville ou, dans les plus petites villes, par une entreprise privée mandatée. Dans tous les cas, il est identifié par une carte lors de sa visite.

La loi sur la fiscalité municipale encadre cette évaluation. Elle permet, entre autres, à la ville et à l'évaluateur de recueillir plusieurs données financières sur votre immeuble. Cela peut sembler à première vue intrusif mais c'est essentiel pour l'évaluation de votre immeuble et pour lui attribuer une « Valeur réelle ».

Ces informations peuvent aller des revenus et dépenses de l'immeuble, de la liste des loyers et des locataires et des résumés des baux.

Si l'évaluateur vous exige ces renseignements c'est qu'il utilise une méthode de calcul pour établir la « valeur réelle » de votre bâtiment qui comporte une composante relativement aux revenus et dépenses de l'immeuble.

Toutes les unités d'évaluation inscrites au rôle d'évaluation d'une muni-



cipalité doivent être évaluées sur la base de cette « valeur réelle », établie à une même date. C'est ce qui assure l'équité du rôle d'évaluation.

La méthode de calcul peut varier d'une ville à l'autre puisqu'il y a trois méthodes de calcul possible. Certaines

ont besoin de moins d'informations financières. Les villes peuvent aussi changer de méthode d'une évaluation à l'autre, ce qui pourrait expliquer que vous n'aviez pas ces renseignements à fournir dans le passé.

Si un propriétaire, offusqué de cette

intrusion de la ville dans sa vie privée, refuse de fournir les documents demandés, cela constitue une infraction en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale et des amendes entre 100 et au plus 50,000\$ pourraient être imposées.

De plus, tout changement dans les informations fournies devra être transmis à la Ville (vente, modification, ajout, amélioration.)

Mais rassurez-vous, la loi sur la fiscalité municipale a instauré un processus rigoureux de conservation des documents par l'évaluateur. Entre autres, ce document n'est pas accessible en vertu de la loi sur l'accès aux documents des organismes publics.

Nous vous suggérons quand même de retourner les documents remplis à l'évaluateur par courrier recommandé.

Pour plus d'information, le gouvernement du Québec a confectionné un dépliant à l'attention des propriétaires disponible au http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/evaluation_fonciere/documentation/evaluation_fonciere_propriete.pdf

Notamment pour contester la valeur estimée des méthodes de calcul.

PLOMBERIUM
DORACO-NOISEUX

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



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

DESCHÊNES

AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

Salles de montre Plomberium
www.doraco-noiseux.com

Comptoirs pièces
www.deschenes.ca

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suite de la page couverture

communiqué de presse

Rapport locatif

- une méthode de fixation de loyer désuète qui ne leur permet pas d'attirer des locataires : le peu d'argent qu'ils gagnent doit être réinvesti pour maintenir des logements salubres et sécuritaires.

Quelques chiffres tirés du rapport locatif des RMR :

5.8% à Gatineau

4.1% à Saguenay

4.7% à Sherbrooke

2.7% à Montréal

Il ne faut pas oublier qu'encore une fois le rapport démontre que les loyers au Québec sont les plus bas au Canada avec 709\$ de loyer moyen et une variation de seulement 2.3%. Dans la RMR de Montréal, le loyer moyen est de 721\$ alors qu'on répertorie des loyers à 537\$ à Saguenay.

Finalement, l'Association des Propriétaires du Québec rappelle qu'il ne faut pas se laisser tenter par la location au premier locataire qui se présente.

"Avoir une perte de revenus due à des logements inoccupés est une angoisse permanente pour les propriétaires. Ils doivent assumer leurs dépenses reliées à l'immeuble même si leurs logements ne sont pas loués. Mais il faut tout de même prendre le temps de vérifier les potentiels locataires car les propriétaires peuvent perdre plus de 3 à 4 mois de loyer avant de pouvoir évincer un locataire en défaut de paiement." selon M. Messier.

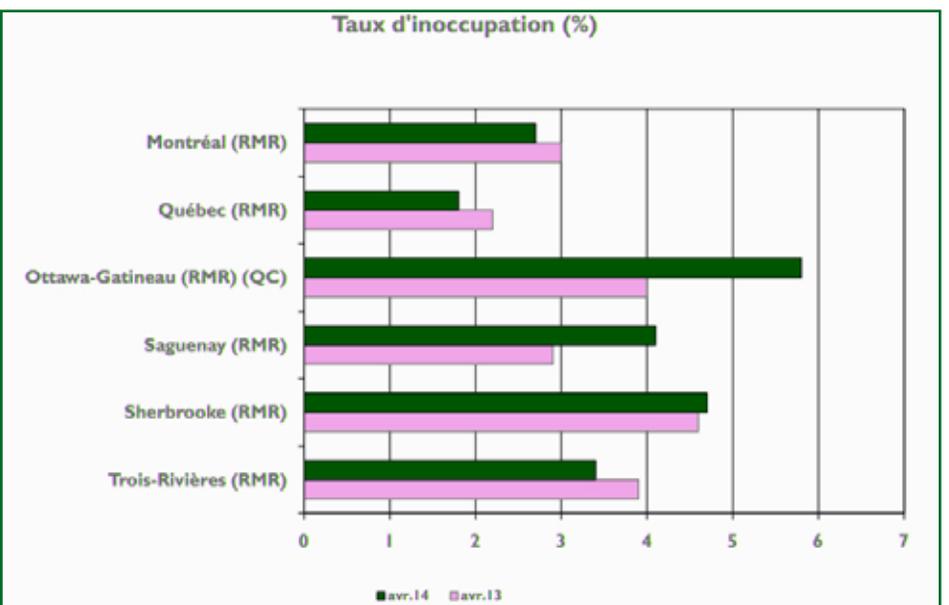
"Une enquête de pré-location 360 vous permettra en peu de temps de vous rassurer sur les comportements de votre futur locataire. Rappelons que pour une cause introduite pour du bruit, donc trouble de jouissance

paisible des lieux, le propriétaire pourrait attendre plus de 12 mois avant d'avoir une 1re audience!" de conclure Martin Messier, Président de l'APQ.

Association of Quebec Landlords (APQ) ☑

Stabilité du taux d'inoccupation dans l'ensemble du Québec

Selon l'Enquête sur les logements locatifs réalisée au printemps par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comprenant trois logements et plus s'établissait à 2,9 % en avril dans les centres urbains (10 000 habitants et plus) du Québec. La faible variation du taux nominal en regard de celui enregistré au printemps 2013 (-0,2 point) n'est pas significative sur le plan statistique. Bien que le résultat soit en grande partie attribuable au résultat de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal - dont l'univers représente les deux tiers du parc locatif du Québec, d'autres régions de la province y ont également contribué. À l'exception des régions de Gatineau et de Saguenay, toutes les RMR ont enregistré une stabilité sur le plan statistique. En ce qui a trait aux autres agglomérations urbaines, l'enquête rapporte une hausse du taux dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants et une stabilité du côté des agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants (voir tableau). Encore cette année, le portrait du marché selon la taille du logement semble assez uniforme dans la province: le marché est plus serré dans le segment des grands appartements. En effet, le taux d'inoccupation est notablement plus faible du côté des appartements de trois chambres (2,3 %) que pour les studios (3,9 %). Cela étant dit, vu la moindre fiabilité statistique au



niveau régional, il n'est pas possible d'affirmer que le résultat provincial soit emblématique des régions. Le loyer moyen se chiffre à 709 \$ pour les appartements de deux chambres. Pour ce qui est des RMR, il oscille entre 562 \$ et 766 \$. Quant aux autres agglomérations urbaines, il se situe dans la partie inférieure de cet intervalle. Le portrait des loyers par taille de logement est congruent avec la nature du produit et sa disponibilité relative. L'enquête montre souvent que le loyer moyen grimpe d'environ 100 \$ avec l'ajout d'une chambre à coucher. La variation estimative du loyer moyen pour l'ensemble de la province se chiffrait à 2,3 % en avril 2014. La stabilité du taux d'inoccupation découle d'une hausse de l'offre et de la demande. Du côté de l'offre, les enquêtes mensuelles des mises en chantier de la SCHL témoignent en effet de l'arrivée sur le marché de nouveaux ensembles d'appartements locatifs. Du côté de la demande, sa hausse a certainement été soutenue par une moindre accession à la propriété, comme en témoignent les statistiques du marché de la revente.

Rental Report:

The vacancy rate in housing still high, which worries owners

Montreal, June 11, 2014

The Association of Quebec Landlords (APQ) notes that the Quebec rental market is increasingly uncertain for owners of rental housing.

With strong vacancy rates in several regions owners of apartments find themselves facing new challenges such as:

- A new competition with many rental condos that are emerging;
- Affordable housing built without taking into account the rental market;
- An outdated method of rent setting which does not allow them to attract tenants: the little money they earn must be re-invested to maintain safe and healthy housing.

Some figures from the rental report for the following CMAs:

5.8% in Gatineau;

Continued page 4



Avec la seule gestion
Version 2.0

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

(514) 866-1587

contact@ges-mar.net

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

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





Martin A. Messier

APARTMENT FOR RENT?

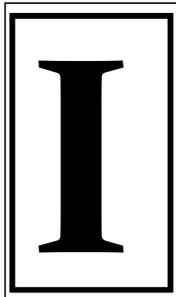
product that we have to put on the market. Indeed, our goal is to rent an apartment, but our ultimate objective is the profitability of our building. There is an important difference between a building owner and other types of businesses.

Renting a dwelling to a tenant who is a bad payer, or who downright does not pay the rent is a problem. But renting a property to a tenant who disturbs other tenants in the building may pose an even greater threat to the profitability of your building. Just visualize for a moment the other tenants who are leaving your building, or who submit a request against you

at the Régie du logement because they cannot fully enjoy their homes.

This situation turns into a nightmare when you add very long waiting times to obtain a hearing before the Régie du logement for the eviction of an undesirable tenant.

In your marketing strategy you should consider targeting a clientele that not only demonstrates the ability to pay the rent timely, has healthy payment habits but also respect for the other tenants in the building and the ability to live harmoniously with the others in buildings with multiple dwellings. ☑



In many regions of Quebec we have a stable vacancy rate but nevertheless a considerably higher one than in recent years.

This situation implies that many dwellings are still for rent at this time.

As property owners we need to add a variable to the marketing of the

Continued from page 3

Rental Report

The vacancy rate in housing still high, which worries owners

- 4.1% in Saguenay;
- 4.7% in Sherbrooke;
- 2.7% in Montreal.

Do not forget that, once again, the report shows that rents in Quebec are the lowest in Canada, with a \$709 average rent and a variation of only 2.3%. In the Montreal CMA, the average rent is \$721 whereas one lists rents of

\$537 in Saguenay.

Finally, the Association of Quebec Landlords reminds us that we should not be tempted to rent to the first tenant that comes along.

"Having a loss of income due to vacancies is a constant anxiety for property owners. They must take responsibility for their expenses related to the building even if their dwellings are not rented. But one must still take the time to check potential tenants because the owners can lose more than 3 to 4

months of rent before being able to evict a tenant in default of payment," says Mr. Messier.

"A 360° pre-leasing survey will allow you in a short period of time to re-assure yourself about the behaviour of your prospective tenant. Let us remind that for a case filed because of noise, i.e. jeopardized peaceful enjoyment of the premises, the owner may have to wait more than 12 months to have a first hearing!" concludes Martin Messier, President of the APQ. ☑



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
info@avantagescondo.com





PERFORMANCE
HYPOTHÉCAIRE
Agence
Hypothécaire

Luc Vanier
Courtier immobilier agréé
prêt hypothécaire

Téléphone : (514) 571-8533
Télécopieur : (514) 447-2071
Courriel : vanier.luc@gmail.com
site Web www.lucVanier.ca
2572 boul. Daniel-Johnson 2e étage
Laval (Québec) H7T 2R3

POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE

| | |
|----------------|----------------|
| Multi-Logement | Achat |
| Commercial | Refinancement |
| Résidentiel | Renouvellement |





Unité mobile

nettoyage haute pression

francislessard@videotron.ca 514.424.6346



LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 30, numéro 7
Juillet 2014

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Imprimeries Transcontinental

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

Note: le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

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

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 0835-4316

L'Association des Propriétaires du Québec
Président
Martin Messier

Graphiste
Alice Dornoy

Surintendant:
Jean Côté

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

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Carmen Ruiz

TRUE OR *false?*

May a verbal acceptance modify the terms of a written and signed lease?

Answer: True

A contract is an agreement between the parties and the written part of it is only proof thereof. Indeed, agreements are often made orally and only put down on paper as a matter of clarity and for evidence. Moreover, often, when relations are good between two people, this last detail is forgotten.

The law is clear, the buyer has the obligation to respect existing leases under the Civil Code of Québec:

"1937. The voluntary or forced alienation of an immovable comprising a dwelling or the extinction of the title of the lessor does not permit the new lessor to resiliate the lease, which is continued and may be renewed in the same manner as any other lease.

The new lessor has, towards the lessee, the rights and obligations resulting from the lease."

In the portion of the phrase: the rights and obligations resulting from the lease, we must therefore understand the rights and obligations under the lease but also any verbal agreement that follows from it. This may seem absurd and cause huge headaches to the new owner of a revenue-generating property who bases his purchase on the written terms of existing leases. An aberration, possibly, but still very real.

Thus, the fact that there is a change of ownership is not supposed to change the rights or obligations of the tenant, because it concerns

a full assignment of obligations of the former landlord.

In a case (1) where one questioned the effectiveness of a side-agreement, i.e. a second document signed between the owner-seller and the tenant to reduce the price of the rent, it was decided that this amendment to the lease was an integral part of the original contract between the parties and therefore binding the new purchaser who had, moreover, been made aware of this second agreement.

Thus, if there is disparity between the obligations reported and those actually assumed the reproach from the new purchaser can only be addressed to his vendor. (2)

"If a verbal agreement concluded verbally and in good faith between the former owner-landlord and the tenant, but not reported to the new owner must be assumed by the latter, then, a fortiori, the one agreed upon in writing and fully reported by the tenant to the new owners-landlords must also be." (3)

Our best advice then is to inquire into any verbal agreement when checking the leases for the purchase of a building and most importantly, never take lightly an OK to a proposal, even verbally. ☑

(1) 31 100212 065 G, 2010 QCRDL 29148.

(2) 500-09-014273-049, 8 July 2004.

(3) *Supra* note 1.

suivre mes appels
com



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

profitez d'une nouvelle
méthode révolutionnaire
grâce à la technologie

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



ROYEZ SUR LA PISTE DE L'ARGENT!

New question for the August 2014 issue:

True or False? As we have 10 days to provide a copy of the lease, can we say that it is true that it is good practice to retain this copy until the end of the delay, in case the evaluation of the candidate-tenant would not be satisfactory?

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

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

Suite de la page couverture

ASSEZ C'EST ASSEZ! UN POINT C'EST TOUT!

Une loi vieille de plus de 30 ans n'est évidemment plus d'actualité et l'APQ ne peut que constater que depuis sa mise en application les droits et obligations entre les locataires et les propriétaires sont inégaux.

Pour ne citer que cela:

- le maintien dans les lieux (protection du locataire)
- Méthode de fixation de loyer (protection du locataire et néfaste pour le parc immobilier)
- Interdiction d'un dépôt de garantie (protection du locataire)

Afin de démontrer des situations ridicules que vivent au quotidien les propriétaires de logements locatifs québécois, l'APQ diffuse sa 1^e capsule-vidéo sur le thème de la clause G du bail qui demande d'informer le locataire du loyer le plus bas payé les 12 derniers mois.

"Demander que la fameuse clause G du bail, divulguer le montant du loyer actuel, ne soit pas surlignée et mise de l'avant n'est tout simplement pas assez. C'est à la loi qui faut s'attaquer!

Surprotéger le locataire qui est dans le logement est déjà néfaste pour un parc immobilier mais ne pas permettre au propriétaire de remettre son logement au prix du marché ou encore de s'entendre de bonne foi avec son nouveau locataire, comme dans les autres pays, est tout simplement absurde." d'ajouter M. Messier

Vous trouverez cette capsule à l'adresse suivante : <https://www.youtube.com/watch?v=0k7UFACmYYo&feature=youtu.be>

"Aussi Joignez vous au mouvement, signez nos pétitions sur notre site web et participez en grand nombre à nos événements car Assez c'est assez! Un point c'est tout!" pour conclure. ☑



MEMBRANE BLANCHE TPO DE CARLISLE

APPLICATEUR AUTORISÉ DEPUIS 2007

Plus de 25 ans d'expérience en toiture plat

COUVREUR CSG INC.

514.239.2667

ESTIMATION GRATUITE

RABAIS 8% POUR LES MEMBRES APQ





Publi-reportage

La prévention des dégâts d'eau



Assurance de groupe auto,
habitation et entreprise

MD
laPersonnelle

Les dégâts d'eau sont à l'origine de la majorité des réclamations en assurance habitation. En fait, l'industrie canadienne de l'assurance de dommages verse plus d'un milliard de dollars chaque année en indemnités aux victimes de dégâts d'eau¹.

En tant que propriétaire ou copropriétaire d'un immeuble, les dégâts d'eau sont à surveiller de près afin d'éviter les moisissures et de conserver la valeur de votre bâtiment. Pour vous aider à repérer les risques de dégâts d'eau dans votre immeuble, La Personnelle a fait appel à un expert-conseil en inspection et en bâtiment. Jetez un coup d'œil aux mesures à entreprendre pour prévenir les dégâts d'eau et les infiltrations d'eau.

Les dégâts d'eau causés par l'eau dans les immeubles pour les propriétaires d'immeubles

- Confiez tous les travaux de réparation, de modification ou d'amélioration à un plombier détenant un permis de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et membre de la CMMTQ (Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec).
- Inspectez périodiquement les installations de plomberie, les raccordements des laveuses et des lave-vaisselles de même que tout autre appareil fonctionnant avec de l'eau situé à l'intérieur des bâtiments.
- Remplacez les réservoirs d'eau chaude présentant un degré de détérioration avancé ou avant la fin de leur durée de vie, qui est généralement d'environ 10 ans.
- Remplacez les robinets d'arrêt par des soupapes d'arrêt à bille.
- Installez un clapet antiretour même lorsque le règlement municipal ne l'exige pas.
- Inspectez annuellement le calfeutrage autour des baignoires et des douches et refaites-le si nécessaire.
- Pensez à remplacer les tuyaux de raccordement pour laveuse en caoutchouc par des tuyaux à gaine métallique.

- Envisagez l'installation de détecteurs de fuite d'eau (ex. : Nowa).
- Demandez la collaboration des locataires et/ou des copropriétaires en leur indiquant les comportements responsables à adopter.

Les dégâts causés par les infiltrations d'eau provenant de l'extérieur des bâtiments pour les propriétaires d'immeubles

- Faites effectuer tous les travaux de réparation, d'amélioration ou de remplacement par un entrepreneur spécialisé détenant un permis de la RBQ.
- Vérifiez l'état de la toiture annuellement.
- Planifiez le remplacement d'une toiture tous les 20 ans.
- En hiver, déneigez les toitures. Il faut éviter d'avoir une accumulation de plus de 20 pouces de neige compacte ou d'un mélange de 9 pouces de neige, de glace et d'eau.
- Inspectez le calfeutrage de toutes les portes et fenêtres et refaites-le au besoin.
- Planifiez le remplacement complet du calfeutrage des portes et des fenêtres tous les cinq ans.
- Nettoyez les gouttières annuellement.
- Vérifiez si le déversement des descentes pluviales est à 1,8 m ou plus du mur de fondation.
- Vérifiez si votre terrain a une pente positive à partir des murs de fondation qui permet d'éloigner l'eau du bâtiment tout en respectant les propriétés voisines.
- Inspectez la maçonnerie et entretenez les joints de mortier régulièrement. Réparez les fissures sans tarder.
- Inspectez annuellement la fondation de votre immeuble et faites réparer toute fissure immédiatement par des spécialistes.

1 Bureau d'assurance du Canada, « Tout connaître sur l'assurance et les dommages causés par l'eau ».

Présenté par M. Albert Arduini, T.P., PAA, Directeur, Inspection et Expertise conseil en bâtiment chez RMS, Gestion des risques inc.

*Mise en garde
L'information contenue dans cette capsule est*



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

*La Personnelle offre une assurance des entreprises adaptée aux propriétaires résidentiels locatifs.
OBTENEZ VOS TARIFS DE GROUPE EXCLUSIFS*

lapersonnelle.com/apq ou 1 800 268-3063

La Personnelle fait référence à La Personnelle, assurances générales inc.

THE USE OF CAMERAS IN BUILDINGS

It may be practical to install surveillance cameras in residential buildings to detect vandalism and increase the safety of the tenants. This can even be seen as an additional service it being an added value for the tenants.

However, the laws require companies, and by the fact itself, the owners of revenue generating properties, to restrict their use of cameras for surveillance purposes. This limit is very often determined by the right of each and everyone to respect for his/her private life and therefore the right to live out of sight of everyone. This limit is not always watertight as the concept of privacy remains unclear and therefore it is necessary to exercise judgement. It is thus not possible to use surveillance cameras all-out.

The Quebec Charter of Human Rights and Freedoms is clear on this in Section 5:

"5. Every person has a right to respect for his private life."

Certain provisions of the Civil Code of Québec also address the question:

"35. Every person has a right to the respect of his reputation and privacy.

No one may invade the privacy of a person without the consent of the



person unless authorized by law."

"36. The following acts, in particular, may be considered as invasions of the privacy of a person:

- 1° entering or taking anything in his dwelling;
- 2° intentionally intercepting or using his private communications;
- 3° appropriating or using his image

or voice while he is in private premises;

4° keeping his private life under observation by any means;

5° using his name, image, likeness or voice for a purpose other than the legitimate information of the public;

6° using his correspondence, manuscripts or other personal documents."

One must indeed wonder at first if other means are available to meet our needs rather than the installation of a camera system.

On the side of the judgements it has been acknowledged that it is possible to use surveillance cameras, only in the context where the use is reasonable and meets legitimate reasons (1). Thus, there was mentioned that the concept of private premises is relative and depends on the reasonable expectation of privacy protection that we can maintain in respect of a particular place. Indeed, one can not reasonably expect, when moving around in places like one's lawn, or in the parking lot of a shopping center, the same degree of protection of privacy than when one is in his private residence or in a hotel room with the door closed.

Recordings could also be used as evidence, depending on the situation: In a decision (2) where the tenant claimed to illegally obtained evidence while another tenant had filmed the entry of individuals into the building through the main and common portion door, it was decided that this evidence did not violate the right to privacy, because people had been

Continued page 17



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Lapointe

VRAI ou faux?

Une acceptation verbale peut modifier les termes d'un bail écrit et signé?

Réponse : Vrai

Le contrat est l'entente entre les parties et l'écrit n'en est que la preuve. En effet, les ententes sont souvent prises verbalement et on ne fait que les coucher sur papier, question de clarté et de preuve. Au surplus, souvent, quand les relations sont clémentes entre deux personnes, ce dernier détail est oublié.

La loi est claire, l'acquéreur a l'obligation de respecter les baux en vigueur selon le Code civil du Québec :

«1937. L'aliénation volontaire ou forcée d'un immeuble comportant un logement, ou l'extinction du titre du locataire, ne permet pas au nouveau locataire de résilier le bail. Celui-ci est continué et peut être reconduit comme tout autre bail.

Le nouveau locateur a, envers le locataire, les droits et obligations résultant du bail.»

Dans le bout de phrase : les droits et obligations résultant du bail, il faut donc comprendre, les droits et obligations inscrits dans le bail mais également toute entente verbale qui en découle. Cela peut sembler aberrant et causer d'énormes maux de tête au nouvel acquéreur d'un immeuble à revenus qui base son achat sur les termes écrits des baux en vigueur. Aberrant, possible, mais tout de même très réel.

Ainsi, le fait qu'il y ait changement de propriétaire n'est pas sensé changer les droits, ni les obligations du locataire, car il s'agit d'une cession intégrale des obligations de l'ancien locataire.

Dans un dossier (1) où on se questionnait sur l'opposabilité d'une

contre-lettre, soit un deuxième document signé entre le propriétaire vendeur et le locataire pour diminuer le prix du loyer, il a été décidé que cette modification de bail faisait partie intégrante au contrat initial liant les parties et liait en conséquence le nouvel acquéreur qui avait, de surcroît, été mis au courant de cette deuxième entente.

Ainsi, s'il y a disparité entre les obligations dénoncées et celles réellement assumées, le reproche du nouvel acquéreur ne peut être adressé qu'à son vendeur (2).

«Si une entente verbale conclue verbalement et de bonne foi entre l'ancien propriétaire-locataire et le locataire, mais non dénoncée au nouvel acquéreur doit être assumée par ce dernier, a fortiori celle convenue par écrit et entièrement dénoncée par le locataire aux nouveaux proprié-

taires-locataires doit l'être également » (3).

Notre meilleur conseil est alors de s'enquérir de toute entente verbale lors de la vérification des baux pour l'achat d'un immeuble et surtout, ne jamais prendre à la légère un OK à une proposition, même verbale. ☑

(1) 31 100212 065 G, 2010 QCRDL 29148.

(2) 500-09-014273-049, 8 juillet 2004.

(3) Supra note 1.

Nouvelle question pour la parution de Août 2014:

Vrai ou Faux? Comme nous avons 10 jours pour donner une copie du bail, peut-on dire qu'il est vrai qu'il soit de bonne pratique de retenir cette copie jusqu'à la fin du délai, au cas où l'évaluation du proposant locataire ne serait pas satisfaisante?

AssurExperts Pierre Auchu inc. Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu
Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker
750, 16^{ième} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7
Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009
Cell. : (514) 996-1591
Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca

BÉTONEL^{MD}



Offre spéciale

Pour les membres de
L'Association des Propriétaires du
Québec

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

35%

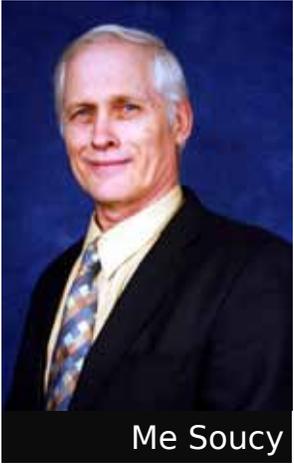
Obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité*.

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



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

www.betonel.com



Me Soucy

LA COUR DU QUÉBEC REJETTE UNE PERMISSION D'EN APPELER INTRODUITE PAR UN LOCATAIRE

Le locataire sollicite la permission d'en appeler d'une décision de la Régie du logement du 14 janvier 2014 qui a rejeté son recours en diminution de loyer et en dommages et intérêts.

Le droit applicable

Selon la Cour du Québec, afin d'obtenir cette permission le locataire doit convaincre le tribunal qu'il s'agit d'un cas où la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec. (Article 91 Loi sur la Régie du logement.)

Pour faire droit à la permission d'en appeler, la jurisprudence retient généralement les critères suivants :

1. La question est-elle sérieuse,

nouvelle, controversée ou d'intérêt général?

2. La décision attaquée présente-t-elle une faiblesse apparente: erreur manifeste, déterminante ou grossière dans l'application des faits, erreur déterminante dans l'administration de la preuve?

3. Y a-t-il déni de justice par le non respect des règles de justice naturelle?

Les faits

Le locataire habite dans l'immeuble du locateur depuis 2006 et revendique au cours des années diverses réparations à son logement. Le 20 août 2012, le locataire dépose une demande de diminution du loyer à compter du 1er octobre 2009 et ordonne au locateur d'exécuter sous obligation de faire les réparations nécessaires et aussi

de condamner le locateur à payer des dommages-intérêts pour une somme totale de 2500,00\$. À l'audience du 14 décembre 2013, le locataire dit ne réclamer que l'exécution des travaux suivants, soit régler le problème de la pression d'eau et faire la réparation du comptoir de la cuisine qui est moisi.

La décision attaquée

Dans la décision attaquée de la Régie du logement, le régisseur relate des faits du locataire. Celui-ci se plaint de différentes déficiences du logement, notamment concernant le système de chauffage, un robinet, la céramique et le plafond de la salle de bain.

Le seul document hors de cette période est une lettre du 15 décembre 2009 par laquelle le locataire réclame la réinstallation des matériaux antidé-

rapants dans l'escalier extérieur.

Pour sa part, selon la décision du Régisseur, le propriétaire témoigne avoir diligemment fait les travaux réclamés par le locataire.

Motifs d'appel

Le locataire fait trois (3) reproches au régisseur dans sa requête pour permission d'en appeler aux paragraphes 6, 7, 8, de ladite requête:

6. Il s'agit d'une décision de la Régie du logement qui devrait être soumise à la supervision de la Cour du Québec, en ce que cette décision n'est pas suffisamment motivée et soulève une question sérieuse et d'intérêt général, relativement aux critères à examiner lorsque le locataire demande une diminution de loyer et des dommages-intérêts moraux.

Suite à la page suivante



CD électrique Inc

Urgence 24/24

Membre
Corporation
des maîtres électriciens
du Québec

R.B.Q. 5608-9113-QC

ESA 7009573 ONT

ALARME INCENDIE
CONTROLE ACCES

entrepreneur électricien

Tél.: (514) 439-9171

2040, le Caron, Montréal, Québec, H4E 1K6
Fax: (514) 903-3136 cdelectrique@live.ca

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

Enquêtes de crédit - pré-location
Rabais jusqu'à -35%
Journal Le Propriétaire
Conférences
Trousse APQ du propriétaire
Consultations juridiques gratuites

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

Suite de la page précédente

7. Le régisseur erre manifestement en droit et en faits lorsqu'il conclut au paragraphe 51 de la décision, que le locataire ne peut bénéficier d'une diminution de loyer étant donné que les correctifs se sont faits dès leur démarche;

8. Le régisseur erre manifestement dans l'appréciation des faits lorsqu'il conclut au paragraphe 53 de la décision que le locataire n'a pas fait la preuve des inconvénients subis, malgré la preuve déposée au dossier;

Analyse de la requête et erreurs de faits.

Selon le juge de la Cour du Québec¹ les motifs élaborés aux paragraphes 7 et 8 de la requête pour permission d'en appeler relèvent de l'appréciation des faits par le régisseur.

En effet, les questions, telles que formulées, ne soulèvent aucune ques-

tion de droit. Elles ne sont, par ailleurs, ni nouvelles, ni controversées ni d'intérêt général. Clairement, le régisseur conclut que les travaux correctifs exigés par le locataire ont été effectués assez rapidement afin de justifier le rejet de la demande de diminution de loyer.

De plus, en affirmant qu'il n'y a pas une preuve suffisante pour accorder les dommages-intérêts pour les inconvénients allégués, le régisseur a exercé son appréciation, selon le juge de la Cour du Québec.

Motivation insuffisante.

Selon le jugement rendu à la Cour du Québec, la décision est suffisamment motivée:

«Il est vrai que la facture de la décision n'est pas typique. En effet, dans son récit des faits, le régisseur adopte un style quelque peu télégra-

phique. La version d'une partie n'est pas clairement distinguée de celle de l'autre. Le régisseur ne s'exprime nulle part directement sur la crédibilité des témoins.

Toutefois, dans la section «Décision», le Régisseur délimite bien les deux (2) questions en litige: la diminution de loyer et les dommages-intérêts.

Quant à la première question, le Régisseur s'appuie sur des autorités pertinentes. Cela suffit pour conclure que la motivation en droit, à ce sujet, est suffisante. En fait, il retient que le locataire a expédié une mise en demeure concernant les défauts du logement. Il conclut, également, que le propriétaire a fait les travaux correctifs requis.»²

Quant à la seconde question le juge conclut que le Régisseur a appliqué tout simplement la règle habituelle

du fardeau de la preuve. Après avoir affirmé que le fardeau repose sur les épaules du locataire, le régisseur conclut correctement à l'absence de preuve de dommages. La motivation du régisseur, selon le juge, est sommaire mais elle est complète, tant en faits qu'en droit.³

Selon le tribunal, la véritable insatisfaction du locataire se situe au niveau factuel. En définitive, la requête visait à demander une nouvelle évaluation des faits, cette fois devant la Cour du Québec, ce qui ne rencontrait pas les critères requis pour justifier une permission d'en appeler. Le tribunal rejette donc la requête pour permission d'en appeler d'une décision de la Régie du logement.

1. *H. Bouhous c. Section C4. Cour du Québec. No : 500-80-027 593-145.*

20 mai 2014. Juge Scott Hughes.

2. *Opus citare note 1.*

3. *Opus citare note 1.*



THE QUEBEC COURT REJECTS PERMISSION TO APPEAL FILED BY A TENANT

The tenant seeks permission to appeal a decision of the Régie du logement of 14 January 2014 dismissing his appeal for reduction of rent and damages with interest.

The applicable law

According to the Court of Québec, in order to obtain such permission, the tenant must convince the Court that this is a case where the issue at stake is one which should be submitted to the Court of Québec. (Section

91 of the Act respecting the Régie du logement)

To grant the permission to appeal the Court generally applies the following criteria:

1. Is it about a serious issue which is new, controversial or of general interest?

2. The contested decision, does it contain an apparent weakness, a manifest, critical or

flagrant error in the application of

the facts, or a decisive error in the administration of proof?

3. Is there denial of justice by not following the rules of natural justice?

The facts

The tenant has been living in the building of the landlord since 2006 and requests, over the years, various

repairs to his housing. On August 20, 2012, the tenant submits a request for abatement of rent with effect from 1 October 2009 and orders the landlord to carry out, under obligation, the necessary reparations and also to condemn the landlord to pay damages with interest for a total amount of \$2,500.00. At the hearing on 14 December 2013, the tenant says that he claims only the execution of the following work, i.e. to solve the problem of water pressure and to repair the kitchen counter that is moldy.

The contested decision

In the contested decision of the Régie du logement the director of the Régie tells the facts of the tenant who complains of various defects in the housing, especially in the heating system, a faucet, the ceramics and the ceiling of the bathroom.

The only document outside this period is a letter dated 15 December 2009 by which the tenant claims the re-installation of non-slip material in the outer staircase.

Continued page 16

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

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

450 966-6166

info@couvertureslacheaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!

CATÉGORIES

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

1. AGENCE DE LOCATION

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

locationponce@hotmail.com

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

WILLIAM CONTE POUR WILLIAM CONTE INC.

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

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

2. ANALYSE DE SOL

Physis Environnement Inc.

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

info@physisenvironnement.com
www.physisenvironnement.com

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

3. ANNONCES DE LOCATION

Recherchedelogement.com
www.recherchedelogement.com

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

4. APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

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

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

5. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

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

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

6. ASSURANCES

AssurExperts Pierre Auchu inc

750, 16ème Avenue, bureau 2,
Montréal (QC) H1B 3M7

T.: (514) 509-7002

F.: (514) 509-7009

Cell.: (514) 996-1591

paa001@videotron.ca

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

La Personnelle

Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

Services financiers Chalifoux

Mathieu Chalifoux, Conseiller en sécurité financière

Tél.: (514) 622-9996

mathieu@sfchalifoux.ca

www.sfchalifoux.ca

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

7. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

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

8. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, gérante

Tél.: (450) 347-7687 S/f: 1-800-463-7687

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

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

Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiracle montreal@live.fr

www.bainmiracle.ca

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

Escomptes aux membres de l'APQ

9. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

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

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

Structures Métalliques Breton Inc

Sébastien Breton, Président

Tél.: (514) 508-3989

Cell.: (514) 299-1470

structuresmetalliquesbreton@hotmail.com
www.facebook/structuresmetalliquesbreton

- Soudure

- Métaux ouvrés

- Structure

- Escaliers

- Balcon

Licence RBQ : 5606-6525-01

10. BÉTON

Alliance - Fissure de Béton Inc

Tél.: (514) 843-7466

www.fissuredebetonalliance.com

RBQ 8361-2424-01

- Réparation de fissures (Injection)

- Drain français

- Imperméabilisation

- Pose de margelle

- Mini-excavation

10% de rabais aux membres APQ

Fissures-Rénove-inc

(514) 820-0877 RBQ-8350-2708-39

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

- Réparation fondation - fissures

- Mini-excavation

- Drain français

- Démolition béton

- Aménagement paysager

- Ouvrage de béton

- Décontamination pyrite

11. CHAUFFE-EAU

HydroSolution

Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes

Tél.: (514) 326-0606 poste 4230

Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230

Cell.: (514) 705-2142

fondrejchak@hydrosolution.com

www.infohs.com

-Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec

-Vente / Location / Réparation

-Service 24/7

-Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à

HydroSolution

Leapro

Tél.: 514-707-7474 (24h)

vente@leapro.ca

www.leapro.ca

-Spécialiste pour les chauffe-eau

- Une qualité insurpassée

- Des produits hautement performants et bons

pour l'environnement

12. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

- Réduction spéciale pour les membres

- NOUVEAU: test efficacité énergétique

pour vos appareils de chauffage

- Produits homologués «Energy Star»

- Réservoirs environnementaux

- Nettoyage de conduits de ventilation

MST Climatisation

525 Boul Ford, Suite 100, Chateauguay

(Québec) J6J 4Z2

Téléphone : (514) 250-1678

Email : info@mst-clim.com

- Compagnie en Climatisation, chauffage,

ventilation

- Conversion de système, nettoyage de conduit

- Couvre toute la région métropolitaine

Membre : RBQ, Cetaf, APCHQ

13. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction GS BOLDUC Inc.

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

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

Construction et Rénovation Marmel Inc

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

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

Construction Seni inc. Entrepreneur général

514-863-5722
450-759-0263

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

Dupré Construction inc

Maxime Dupré
Tél: (514) 266-4692

dupre_construction@hotmail.com

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

Gestion D & R Poirier Inc

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

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

Lefebvre & Benoit

www.lefebvrebenoit.com/apq

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

Les Réalisations François Laprise Inc

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

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

Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

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

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

Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096
internul@videotron.ca

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

14. COURTIER IMMOBILIERS

BlocDirect inc.

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

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

Claudya Généreux

REMAX Alliance
514-374-4000

claudyageneroux.com

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

Immeubles Stuart

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

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

Groupe Sutton Centre Ouest Inc

Benoit Beaudoin, Ctr. Imm. Com.
Tél.: (514) 483-5800
Autre : (514) 260-7337
benoitbeaudoin@videotron.ca

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

Multi Immo Gisèle Auger

Gisèle Auger - Courtier immobilier agréé
Tél.: (514) 703-4159
Autre : (514) 813-5707
info@multiimmo.ca
www.multiimmo.ca

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

15. COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant
Tél.: (450) 966-6166
Sans frais: 1-800-341-1443
info@couvertureslachenaie.com

- Spécialiste des toits plats
- Réfection, réparation, entretien
- Recouvrement toiture neuve
- Résidentiel, commercial, industriel
- Depuis 20 ans, grande région métropolitaine
- Membre AMCQ

- Recommandée CAA Habitation
- RBQ: 8004-9141-20

Excellente Toiture

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

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,
St-Léonard, H1P 2X4
Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102
info@perroncouvreurs.com
www.perroncouvreurs.com

- Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012, 2013 et 2014
- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs Perron
- L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
- Résidentiel, Commercial, Industriel.
- Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
- Prix compétitif et remise de garantie
- RBQ: 1117-5833-85

COUVREUR C.S.G. INC.

Stephane Gauthier
750, rue Sicard
Mascoche (Québec) J7K 3G5
Tél:(514) 239-2667 Fax: (450) 417-1115
couvreurcsg@videotron.ca
www.couvreurcsg.com

- R.B.Q. 8280 1986-13

Toiture Nouvelle Génération

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

Toitures PME Inc

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

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

UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur
2015, Belanger est, suite 5,
Montréal Qc H2G 1B9
Tél: (514) 916-9150
Uvqcom@yahoo.com
Uvq.com

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

16. DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente

Tél.: (514) 773- 9687
Autre : (514) 232-7391
Courriel : stm1@videotron.ca
www.strottermaintenance.ca

- Gestion de Projet
- Décontamination
- Test de sol
- Enlèvement de réservoir
- Pompage

17. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T

Tel: (450) 445-4969
Sans frais: 1-888-345-2887
www.filaturequali-t.com

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

18. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland
Tel: (514) 644-1616
Urgence: (514) 981-2824
drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

19. ÉBÉNISTERIE

Ébénisterie des Moulins Inc.

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

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

20. ÉLECTRICITÉ

Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838

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

Les Installations électriques J.P. Inc

Tél.: (514) 591-5400

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

Michel Guimont Entrepreneur

Électricien Ltée
Michel Guimont, Président
514-389-9534
888-389-9535

reception@michelguimont.com
www.michelguimont.com

- Entrepreneur électricien offrant un service de qualité supérieur depuis 30 ans
- RBQ 2206-6278-31

RJR Électrique Inc

Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
 - RBQ# 8353-7175-49
 - Service professionnel résidentiel et commercial
 - Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
 - Entrée électrique
 - Projets clés en main / Rénovation
- N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!**

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

Marco Moawad, Vice-Président

Cell: (514)691-0907

cmprodige@hotmail.com

www.cmprodige.com

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

22. ÉVALUATEURS**Évaluation Immobilière**

Michel Brassard Évaluateur Agréé

Tél.: (450) 966-6284

(450) 966-9148

michelbrassard2000@hotmail.com

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

Bourassa Jodoin Inc

Groupe d'évaluateurs immobiliers

Élaine St-Denis É.A. A.C.C.I. C.P.T.A.

Tél.: (514) 522-1515

Courriel : info@bourassajodoin.com

www.bourassajodoin.com

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

23. EXTERMINATEUR**ABC Gestion Parasitaire**

3701 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél.: (514) 737-4615

Fax: (514) 737-7475

abc.alex@bellnet.ca

www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Elite Gestion Parasitaire inc.

Pascal Rock

Tél.: (514) 791 8385

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

24. FENÊTRES**Basco Désembuage**

Michelle Del Borrello

Tél.: (514) 806-2423

- Services de réparation et restauration de portes et fenêtres
- Nos experts qualifiés se feront un plaisir de faire une évaluation gratuite de votre problème

afin de vous offrir la meilleure des solutions possibles.

25. FINANCEMENT ALTERNATIF**Gestion Cedma**

Jocelyn Grégoire

Tél.: (450) 443-3225

Autre: (514) 743-5118

info@gestioncedma.com

www.gestioncedma.com

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

26. 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

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

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères

- Contrôler la qualité de service en écoutant

des appels de vos employés.

- Connaître les sources de placement média les

plus efficaces pour vos annonces.

- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos

placements publicitaires

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

Guy Savard - VP Développement Des Affaires

Cell : (514) 244-9998

gsavard@distributiongdem.com

odotrack.ca

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

29. GESTION IMMOBILIÈRE

Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)

Robert Beaulieu

Tél.: (514) 384-0624

info@gia.ca Web: gia.ca

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

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

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

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété
- Une équipe professionnelle, compétente et

expérimentée

- Des expertises en matière de gestion immobilière, que ce soit un immeuble en copropriété, en logements locatifs, en logements multiples ou en espaces commerciaux
- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

Gestion Gecam Inc

Tél.: (514) 736-1279

Courriel : info@gecam.ca

www.gecam.ca

- Gestion résidentielle; 45 unités et plus, Co-op, Commercial.

- Plus de 50 ans d'expérience en gestion résidentielle.

- Service location, perception, régie, comptabilité, entretien, rénovation, construction, financement.

- Services personnalisés. Rapports mensuel (Hopem.)

- Services comptables disponibles.

- Financement de court terme, «bridge loans»

Magex Technologies

Sans frais: 1 866 886 2439

www.magextechnologies.com

Logiciels spécialisés en immobilier

- Gestion des immeubles, des baux et des contacts

- Comptabilité, gestion des travaux, des documents

- Lettres, avis et rapports professionnels

- Analyse de rentabilité des immeubles à revenus

* Escompte 10% membre APQ

Logiciel de gestion gratuit pour les propriétaires

de 3 logements ou moins.

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

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuissiers@bellnet.ca

- Signification de tous vos documents

- Reprise de possession (Éviction)

- Exécution de vos jugements

- Service de répartition pour la Province de

Québec

- Prise de constat d'état des lieux

- Saisie

Philippe & Associés,

Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Fax : (450) 491-3418

Philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois

- Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province

- Service 24 heures, 7 jours sur 7

- Signification, saisie, vente et constat

- En matière de la Régie du logement

*Notre mission, votre satisfaction!***31. HYPOTHÈQUE****Westmount Capital**

Robbie Peck, Président

Tél.: (514) 419 4215

rpeck@wcmortgage.ca

www.wcmortgage.ca

- Prêteur directe - non bancaire

- Lettre d'engagement en 24 heures

- Prêt hypothécaire alternative

- Taux intérêt compétitive en marché privé

- Solution créative

32. INGÉNIERIE**CMC**

Services d'ingénierie de bâtiment

230, rue De Martigny O, local 7

St-Jérôme, Qc J7Y 2G3

Tél.: (450) 504-2500

Fax: (450) 504-2522

www.cmddb.com

- L'ingénierie civile, structure, mécanique, électrique et l'expertise légale.

- Étude préatoire, conception de plans et devis, surveillance de chantier.

- Conformité aux Codes, normes et réglementation.

- Commercial, industriel, résidentiel

33. IMPÔTS FISCALITÉ**Centre financier Carrefour**

Planificateur financier

Louis Robert

Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans

- Une heure gratuite de planification et

analyse pour membre APQ

- Règlement de succession

- Fiducie familiale

- Analyse de placements

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?

- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

34. IMPRESSION**PG Impression**

Patrick Gléveau

Tél.: (514) - 647 -2128

Courriel : gleveaup@videotron.ca

- Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encre pour imprimantes

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

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

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure

- Correctif de bâtiments en isolation et

sonorisation

- Cellulose haute densité, uréthane giclée

- Mur mitoyen, plancher, plafond

- Produit écologique

- Résidentiel et commercial

ATCQ: A03-12171; RBQ:8271-1706-08

36. INSPECTION**BEI inc.**

Daniel Fortier, Vice-Président

Tél.: (450) 907-7111

Autre : (514) 895-9704

dfortier@bei-inspection.com

www.bei-inspection.com

- Première entreprise indépendante au Québec à offrir ses services en inspections d'espaces

locatifs de toutes sortes

- Visite au premier jour, retour en fin de bail & des rapports comparatifs

- Pour une location sans souci, un constat

d'état des lieux à l'appui

Consultoit.ca

Mario Rochefort 819-995-5559

www.consultoit.ca info@consultoit.ca

- Expert-Conseil 23 ans d'expertise

- Inspecteur Certifié A.M.C.Q

- Resurfacement de votre système de toiture 30 % d'économie et plus

- Production de devis techniques et spécifiques

- Gestion du parc immobilier

- Témoin expert pour recours en justice

- Assurance responsabilité, E.O

Thermo-Logik

Stéphane Sénéchal, Directeur

Tél.: (514) 638 - TOIT (8648)

info@inspectiontoiture.ca

www.inspectiontoiture.ca

- Lettre de conformité pour l'assurance
- Inspection visuelle et instrumentation
- Analyse de soumissions reçues
- Surveillance de travaux
- Mentionnez le code «APQ» pour un rabais de 5%

37. INSPECTEURS BÂTIMENTS

ABMulti-Inspections Inc.

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

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

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

CIEBQ

Centre d'inspection

et d'expertise en bâtiment du Québec
René Vincent, Ing, Directeur technique
Tél.: (450) 444-5254 S/f: 1-888-844-5254
www.cie bq.com

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

Inspection Lambert

Patrick Lambert

Tél.: (514) 803-4566

patrick@inspectionlambert.com

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

Inspection DH

Daniel Hunault, Inspecteur certifié

Tél.: (514) 944-2609

Courriel : inspectiondh@gmail.com
www.inspection-dh.reseau411.ca

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

Tranquillité Préachat inc.

Vincent Jodoin

Tél.: (514) 515-1829

tranquillitepreachat@gmail.com
<http://aibq.qc.ca>

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

38. LAVAGE

Connexion

Jessica Pelletier, présidente

Tél.: (514) 233-3217

Autre : (514) 466-0469

jessica@connexion1.com

www.lavage-haute-pression.ca

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

39. MAÇONNERIE

AAA Maçonnerie inc.

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

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

Construction Bostan inc.

(514) 510-7310

(514) 973-1973

b.construction@outlook.com

www.constructionbostan.ca

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (514) 648-4242

Autre: (450) 652-3466

www.stmaconnerie.com

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

40. NETTOYAGE ET ENTRETIEN

Le Chiffon Doré

Ernesto Williamson

Tél.: (514) 325-0825

Autre tél.: (514) 296-9087

Courriel : info@chiffondore.com

www.chiffondore.com

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

PRO-SEC

Patrick Sevigny, Directeur

Tél.: (514) 725-7747

Courriel : pro-sec@pro-sec.ca

www.pro-sec.ca

- Nettoyage
- Tapis
- Carpettes
- Meubles

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

anegardien19@hotmail.com

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

41. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

Les réalisations François Laprise inc.

5987-A, rue D'Aragon, Montréal, Qc

Cell.: (514) 434-4242

franc77@videotron.ca

- Travaux intérieur et extérieur

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

42. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

Connexion

Jessica Pelletier, présidente

Tél.: (514) 233-3217

Autre : (514) 466-0469

jessica@connexion1.com

www.connexionbeton.ca

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

Plancher Newlook

Daniel Houle, P.D.G.

Tél.: (514) 968-7824

Courriel : info@planchernewlook.com

www.planchernewlook.com

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

43. PLOMBERIE

Bertrand Durand inc.

Dany Corneau, Président

Tél.: (514) 481-0368

Fax: (514) 481-9866

bdinc1970@hotmail.com

www.plomberiebertranddurand.ca

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

Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517

Autre: (514) 927-7780

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

Plomberie Fury Inc

Steve Lenhan, Président

Tél.: (514) 728-9257

Télec.: (514) 728-9258

info@plomberiefury.ca

www.plomberiefury.ca

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

44. PORTES ET FENÊTRES

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

Télec. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

45. PROTECTION INCENDIE

Guard-X

Pierre Lemay

(514) 277-2127

(514) 258-2644

pierre.lemay@guard-x.com

www.guard-x.com

- Alarme incendie
- Extincteurs
- Gicleurs
- Intercome
- Monoxyde

46. RÉPARATION

Maintenance Canada

Serge Larue, Directeur

Tél.: (514) 946-2036

maintenancecanada@gmail.com

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

47. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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

48. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Télec.: (514) 990-0688

ventes@bc-plus.ca

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

49. TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions, entreprise du

groupe CELESTIS INC.

Sébastien Coly, Président, formateur agréé

Tél.: (514) 573-6740

Courriel : scoly@verticalsolutions.ca

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

APQ : Il faut croire que la relance économique passe par les propriétaires de logements locatifs

Montréal, mercredi le 4 juin 2014

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reste perplexe devant les orientations du nouveau budget.

"Le nouveau gouvernement parle depuis des semaines de relance économique, de rigueur. Mais il faut croire les propriétaires de logements locatifs qui voient leurs droits réduits et leur bien immobilier se détériorer par manque d'aide." selon Martin Messier, président de l'APQ.

Avec un portrait du monde locatif de plus en plus négatif, les investisseurs révisent leur décision d'investir dans l'immobilier locatif au Québec. Rappelons que :

- Taux d'inoccupation : 3.1%
- Loyers les plus bas au Canada : 695\$ loyer moyen au Québec
- Le coût des matériaux et des travaux ont fortement augmenté
- Taux d'augmentation 2014

pour les travaux majeurs : 2.6% (plus de 32 ans pour récupérer son investissement)

Comment maintenir des immeubles modernes, compétitifs avec toutes les difficultés que les propriétaires rencontrent.

"Le gouvernement de M. Couillard a mis en place un crédit d'impôt "LogiRénov" le 24 avril 2014, encore une fois ce crédit ne s'applique pas aux immeubles locatifs."

"Les différents gouvernements refusent de tenir compte des demandes de l'Association des propriétaires du Québec (APQ) qui demande l'octroi d'un crédit d'impôt ou d'une subvention pour les travaux dans les immeubles locatifs résidentiels au Québec. Il n'est pas normal de demander au propriétaire d'entretenir son immeuble et de lui imposer une durée de 32 ANS avec la méthode actuelle de fixation des loyers, pour récupérer son investissement!" d'ajouter Martin Messier.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est tout à fait consciente que certains locataires sont à faibles revenus et ont besoin d'aide. Mais cette aide est mal distribuée : le budget prévoit encore 250 millions de dollars pour 3000 logements sociaux.

Il faut permettre à un locataire de vivre dans un immeuble de son choix grâce à une aide à la per-

sonne plutôt qu'à la pierre, et cela réduirait les dépenses de l'État.

Construire et ensuite entretenir des logements sociaux coûte cher, et crée des ghettos. Il faut favoriser les critères d'admissibilité à l'aide à la personne et poursuivre le développement des programmes qui visent à donner des subventions. ☑

Faits saillants Logements sociaux

Budget Leitaio : 250 millions dans le logement social

Cette somme devrait permettre de construire 3000 nouveaux appartements à partir de 2018-2019.

Ces 3000 nouveaux logements sociaux s'ajoutent aux 11 059 présentement en cours de réalisation. Du nombre, 6085 seront livrés prochainement, et 4974 sont en préparation.

Continued from page 11

THE QUEBEC COURT REJECTS PERMISSION TO APPEAL FILED BY A TENANT

For his part, according to the decision of the director, the owner testified that he diligently carried out the work requested by the tenant.

Grounds for appeal

The tenant makes three (3) complaints to the director in his request for permission to appeal in paragraphs 6, 7, 8, of the said request:

6. This is a decision of the Régie du logement that should be subject to the supervision of the Court of Québec, because this decision is not sufficiently reasoned and raises a serious question of general interest, respecting the criteria to be considered when the tenant requests a reduction in rent and moral damages with interest.

7. The director clearly makes an error in law and in fact when he concludes in paragraph 51 of the decision that the tenant is not entitled to

a rent reduction because corrections were made right from the beginning of the process;

8. The director clearly errs in the assessment of the facts when he concludes in paragraph 53 of the decision that the tenant has not demonstrated the inconvenience, despite the evidence in the record.

Analysis of the request and factual errors

According to the judge of the Court of Québec 1) the reasons elaborated in paragraphs 7 and 8 of the request for permission to appeal depend upon the assessment of the facts by the director.

Indeed, the questions, as formulated, do not raise a matter of law. They are, moreover, neither new nor controversial or of general interest. Clearly, the director determines that the remedial work required by the tenant was carried out quickly enough to justify the rejection of the request for a rent reduction.

Furthermore, by saying that there

is not sufficient evidence to grant damages with interest for alleged disadvantages, the director has exercised his discretion, according to the judge of the Court of Québec.

Insufficient motivation

According to the judgement of the Court of Québec, the decision is adequately reasoned:

"It is true that the bill for the decision is not typical. Indeed, in his account of the facts, the director adopts a somewhat telegraphic style. Version of a part is not clearly distinguished from the version of another part. The director expresses himself nowhere directly on the credibility of the witnesses. However, in the "Decision" section, the director defines well both (2) issues of litigation: the reduction of rent and damages with interest.

As to the first question, the director bases himself on relevant authorities. This is sufficient to conclude that the legal reasoning in this regard is sufficient. In fact, he holds that the tenant has sent a notice concerning the

defects of the housing. He concludes also that the owner carried out the remedial work required."2)

As for the second question, the judge concludes that the director has simply applied the usual rule of burden of proof. After stating that the burden rests on the shoulders of the lessee, the director correctly concluded that there was no evidence of damage. The motivation of the director, according to the judge, is summary but it is complete, both in fact and in law. 3)

According to the Court, the tenant's real dissatisfaction is at the factual level. Ultimately, the request was to ask for a new assessment of the facts, this time before the Court of Québec, which did not meet the criteria required to justify a permission to appeal. The Court therefore dismissed the request for permission to appeal a decision of the Régie du logement. ☑

1. H. Bouhous v. Section C4. Court of Québec. No: 500-80-027 593-145.

May 20, 2014. Judge Scott Hughes.

2. Opus citare note 1.

3. Opus citare note 1.

Continued from page 7

THE USE OF CAMERAS IN BUILDINGS

filmed while walking on the public sidewalk or in the outer entrance of the building, that is to say in a place accessible to any individual:

“In this, the Court shares the view expressed by the Régie in the case *Gestion Le Cours St-Pierre vs. Bélisle*, when it was equally about whether films made while people walked in the common areas of the building or borrowed elevators infringed upon their privacy.”

In another, more recent decision (3), a tenant wanted to put in evidence a film made during a conversation between the tenant and the landlord while the latter was on his balcony. This video has been admitted in evidence:

“12 As for the video recordings the Quebec Court of Appeal has already decided that the recording which shows actions that do not belong to private life are admissible.

13 Moreover, it has already been decided that a recorded conversation between people having a business

relationship is admissible if there is a dispute as to these matters.

14 Finally, in the case before us, the expectation of the privacy of the landlord was not high on his balcony, as he could be seen by anyone. There is therefore no evidence of harm to the privacy of the landlord and the recording is admissible.”

On the other hand, it is quite clear that a recording in any way of conversations taking place inside a nearby housing, while we are in our housing and involving also that all conversations could have been recorded and not only conversations relevant to the dispute, is regarded as running counter to respect for private life and that its use is likely to reconsider the administration of justice (4). Neither should recordings be used to follow or watch a particular person.

Here are some guidelines developed by the Commissioner for the Protection of Privacy in Canada to reduce the impact on privacy as much as possible (5):

Ten things to do when considering or planning to use video surveillance,

or if you already use it:

1. Determine whether a less intrusive means of privacy than video surveillance would meet our needs.

2. Determine operational ends for video surveillance and limit its use for these purposes.

3. Develop a policy on the use of video surveillance.

4. Limit as much as possible the use and viewing range of cameras.

5. Inform the public that video surveillance is carried out.

6. Store all recorded images in a safe place and with restricted access, and destroy them when they are no longer required for business purposes.

7. Prepare yourself to answer questions from the public. People have the right to know who is watching them and why, what information is collected and what is done with the recorded images.

8. Give individuals access to information that concerns them. This includes video images.

9. Educate camera operators concerning their obligation to protect the privacy of individuals.

10. Periodically assess the need for video surveillance.

We recommend therefore to always be careful before using a system of cameras; to place them in such a way that they only aim at the common areas, i.e. the common corridors and entrances, the parking lot, but that they are never directed towards the personal front door of a particular tenant or the windows of his housing. If the intent of the cameras is to ensure the safety of the premises, they should therefore not serve any other purpose and they should not be used to track the movements of the tenants. ☑

(1) 1999 RJQ 2229 (File: 500-09-001456-953).

(2) *Les Habitations communautaires Côte-des-Neiges vs. Rosa- Danelia Zamora De Quintero, R.L.* (2002).

(3) 2013 QCRDL 23590, (31 120802 070 S 130502).

(4) 2010 QCRDL 8404 (37 090402 013 G 37 090723 016 G).

(5) http://www.priv.gc.ca/information/guide/2008/gl_vs_080306_f.asp

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

ThermStopper PLUS®



Technologie intelligente

Économies garanties

Incitatifs des services publics



Partenariats avec les services publics

Réduction des émissions de carbone

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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation

UTILISATION DES CAMÉRAS DANS LES BÂTIMENTS

Il peut s'avérer pratique d'installer des caméras de surveillance dans des immeubles résidentiels pour détecter le vandalisme et accroître la sécurité des locataires. Cela peut même être vu comme un service supplémentaire étant une plus-value pour les locataires.

Toutefois, les lois obligent les entreprises, et par le fait même les propriétaires d'immeubles à revenus, à restreindre leur utilisation de caméras pour des fins de surveillance. Cette limite est bien souvent le droit de chacun au respect de sa vie privée et donc de vivre à l'abri du regard de tous et chacun. Cette limite n'est pas toujours taillée au couteau, le concept de vie privée restant flou et en conséquence il faut donc faire preuve de jugement. Il n'est donc pas possible d'utiliser la surveillance par caméras à tout-va.

La Charte des droits et libertés de la personne est claire à son article 5 :

« 5. Toute personne a droit au respect de sa vie privée. »

Certaines dispositions du Code civil du Québec traitent également de la question :

« 35. Toute personne a droit au respect de sa réputation et de sa vie privée.

Nulle atteinte ne peut être portée à

la vie privée d'une personne sans que celle-ci y consente ou sans que la loi l'autorise.

36. Peuvent être notamment considérés comme des atteintes à la vie privée d'une personne les actes suivants :

1° Pénétrer chez elle ou y prendre quoi que ce soit;

2° Intercepter ou utiliser volontairement une communication privée;

3° Capter ou utiliser son image ou sa voix lorsqu'elle se trouve dans des lieux privés;

4° Surveiller sa vie privée par quelque moyen que ce soit;

5° Utiliser son nom, son image, sa ressemblance ou sa voix à toute autre fin que l'information légitime du public;

6° Utiliser sa correspondance, ses manuscrits ou ses autres documents personnels. »

Il faut effectivement se demander à prime abord si d'autres moyens sont possibles pour répondre à nos besoins plutôt que l'installation d'un système de caméras.

Du côté des jugements, il a été reconnu qu'il est possible d'utiliser des caméras de surveillance, uniquement dans l'optique où l'utilisation est raisonnable et répond à des motifs légitimes (1). Ainsi, il y a été mentionné que la notion de lieux privés est relative et dépend de l'attente

raisonnable de protection de la vie privée qu'on peut entretenir à l'égard d'un lieu en particulier. En effet, on ne peut raisonnablement s'attendre, lorsqu'on circule dans des endroits comme sur sa pelouse, dans le stationnement d'un centre commercial, au même degré de protection de sa vie privée que lorsqu'on est dans sa résidence privée ou dans une chambre d'hôtel dont la porte est close.

Les enregistrements pourraient aussi être utilisés en preuve, dépendamment de la situation : Dans une décision (2) où le locataire prétendait à une preuve obtenue illégalement alors qu'un autre locataire avait filmé les entrées de personnes dans l'immeuble par la porte principale et commune, il a été décidé que cette preuve ne violait pas le droit à la vie privée, car les personnes ont été filmées alors qu'elles marchaient sur le trottoir public ou dans l'entrée extérieure de l'immeuble, donc dans un lieu accessible à tout individu :

« En cela, le Tribunal partage l'opinion exprimée par la Régie dans l'affaire Gestion Le Cours St-Pierre c. Bélisle, alors qu'il s'agissait pareillement de déterminer si des films réalisés alors que des gens marchaient dans les espaces communs de l'immeuble ou empruntaient les ascenseurs portaient atteinte à leur vie privée. »

Dans une autre décision plus récente (3), une locataire voulait mettre en preuve un film fait lors d'une conversation entre la locataire et le locateur alors que ce dernier était sur son balcon. Cette vidéo a été acceptée en preuve :

« 12 Quant aux enregistrements vidéo, la Cour d'appel du Québec a déjà décidé que l'enregistrement qui fait voir des gestes qui n'appartiennent pas à la vie privée est recevable.

13 De plus, il a déjà été décidé qu'une conversation enregistrée entre

gens ayant une relation d'affaires est recevable, s'il y a litige quant à ces affaires.

14 Enfin, dans le cas qui nous occupe l'expectative de vie privée du locateur n'était pas grande sur son balcon, puisqu'il pouvait être vu par n'importe qui. Il n'y a donc pas de preuve d'atteinte à la vie privée du locateur et l'enregistrement est recevable. »

D'autre part, il est tout à fait clair qu'un enregistrement d'une façon quelconque de conversations se tenant dans un logement voisin, alors que l'on se trouve dans notre logement et impliquant par ailleurs que toutes les conversations ont pu être enregistrées et non seulement les conversations pertinentes au litige, est considéré comme allant à l'encontre du respect de la vie privée et que son utilisation est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice (4). Des enregistrements ne doivent pas non plus servir à suivre ou épier une personne en particulier.

Voici des lignes directrices élaborées par le Commissariat à la protection de la vie privée du Canada afin de réduire les incidences au maximum sur la vie privée (5):

Dix choses à faire lorsqu'on envisage ou qu'on planifie de recourir à la surveillance vidéo, ou qu'on l'utilise déjà :

1. Se demander si un moyen portant moins atteinte à la vie privée que la surveillance vidéo pourrait répondre à nos besoins.

2. Déterminer les fins opérationnelles de la surveillance vidéo et limiter son utilisation à ces fins.

3. Élaborer une politique sur l'utilisation de la surveillance vidéo.

4. Limiter autant que possible l'utilisation et la portée visuelle des caméras.

5. Informer le public que l'on effectue une surveillance vidéo.

Suite à la page suivante



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

| | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 4320, Route 132 Ste-Catherine (Québec) J5C 1V9 • 147, boul. de la Seigneurie Blainville (Québec) J7C 4N3 • 226, 25^e avenue St-Eustache (Québec) J7P 4Z8 | <ul style="list-style-type: none"> • 215, rue Brébeuf Beloeil (Québec) J3G 4V8 • 901, rue Principale St-Amable (Québec) J0L 1N0 • 16 775, Saint-Louis St-Hyacinthe (Québec) J2T 3G4 | <ul style="list-style-type: none"> • 9275, boul. Langelier Montréal (Québec) H1P 2Z9 • 355, boul. Sir W. Laurier St-Basile-Le-Grand (Québec) J3N 1M9 |
|--|--|--|

Communiquez
avec nous par téléphone au **514.326.1004**
ou par télécopieur au **514.326.8446**
pour en savoir plus!

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



TOIT PLAT ET EN PENTE

Membrane TPO
Élastomère et EPDM
Asphalte et gravier
Bardeau asphalte

Estimation gratuite

450 876 1042

8% DE RABAIS POUR MEMBRE APQ

Garantie

20 ans





20 ans d'expérience

Pour un service personnalisé
et des résultats inégalés

Nettoyage de tapis, meubles et carpettes

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats

20% Rabais

Résidentiel • Commercial

514 725-7747**450 462-7747**

Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord

pro-sec.ca

THE OBLIGATION TO GIVE TO THE CITY THE PRICE OF THE RENT FOR THE PROPERTY ASSESSMENT: Surprising, intrusive but mandatory.

Generally, Quebec cities configure a property assessment roll for all properties on their territory for taxation purposes and this, every three years.

This assessment is usually made by an assessor of the city or, in smaller cities, commissioned by a private company. In all cases, he is identified by a card during his visit.

The Act respecting municipal taxation frames this evaluation. It allows, among other things, the city and the assessor to collect several financial data on your building. This may seem, at first sight, intrusive but it is essential for the assessment of your property and to give it a "real value".

This information can range from revenue and expenses of the building, from the list of rents and tenants and the summaries of the leases.

If the assessor requests this information from you it is because he uses a calculation method to determine the "real value" of your building which has a component with respect to the revenue and the expenses of the building.

All assessment units listed on the assessment roll of a municipality must be assessed on the basis of this "real value", established on the same date. This is what

ensures the fairness of the assessment roll.

The method of calculation may differ from one city to another since there are three methods of calculation possible. Some need less financial information. Cities can also change one method of assessment for another one, which could explain why you did not have to provide this information in the past.

If an owner, offended by this intrusion of the city into his private life, refuses to provide the requested documents, this is an offense under the Act respecting municipal taxation and fines from 100 to more than \$ 50,000 may be imposed.

In addition, any change in the information provided will have to be forwarded to the City (sales, modifications, additions, improvements).

But rest assured, the Act respecting municipal taxation has established a rigorous record-keeping process by the evaluator. Among other things, this document is not accessible under the Act respecting access to documents held by public bodies.

We suggest though that you still return the completed documents to the assessor by registered mail.

For more information, the Quebec government has prepared a pamphlet to the attention of the owners available at:

http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/evaluation_fonciere/documentation/evaluation_fonciere_propriete.pdf

More in particular, to challenge the estimated value of the calculation methods.

Suite de la page précédente

6. Entreposer toutes les images enregistrées dans un lieu sûr et d'accès restreint, et les détruire lorsqu'elles n'ont plus d'utilité opérationnelle.

7. Se préparer à répondre aux questions du public. Les personnes ont le droit de savoir qui les observe et pourquoi, quelle information est recueillie, et ce que l'on fait des images enregistrées.

8. Offrir aux personnes l'accès aux renseignements les concernant. Cela comprend les images vidéo.

9. Sensibiliser les opérateurs de caméra à l'obligation de protéger la vie privée des gens.

10. Évaluer périodiquement la nécessité d'utiliser la surveillance vidéo.

Nous conseillons en conséquence d'être toujours prudent avant l'utilisation d'un système de caméras, de ne les placer que de façon à viser les

aires communes, soit les corridors et entrées communs, le stationnement, mais que celles-ci ne soient jamais dirigées vers la porte d'entrée personnelle d'un locataire en particulier, ou de ses fenêtres de logement. Si l'intention des caméras est d'assurer la sécurité des lieux, cela ne devrait en conséquence servir qu'à cet usage et ne pas être utilisé pour suivre les déplacements des locataires.

(1) 1999 RJQ 2229 (Dossier : 500-09-001456-953).

(2) Les habitations communautaires Côte des Neiges c. Rosa-Danelia Zamora De Quintero, R.L. (2002).

(3) 2013 QCRDL 23590, (31 120802 070 S 130502).

(4) 2010 QCRDL 8404 (37 090402 013 G 37 090723 016 G).

(5) http://www.priv.gc.ca/information/guide/2008/gl_vs_080306_f.asp

groupe MIRO 50 ANS
Le multiservice après sinistre inc.

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

450.468.2033
1.800.267.2033

groupemiro.com

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

VAPORE
Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...

Nettoyeur-vapeur écologique professionnel

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

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

PROJET HARMONIE:

LES IMMIGRANTS ET LA LOCATION DE LOGEMENTS

Selon Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages), les immigrants à Montréal sont locataires à plus de 61% et plus de 45000 immigrants sont arrivés cette année. (Voir tableau joint)

La clientèle immigrante est donc une clientèle qui occupe une grande partie des logements locatifs et qui reste plusieurs années dans les logements.

Depuis mars 2009, l'Association des propriétaires du Québec (APQ) a signé une entente de partenariat avec le ROMEL (Regroupement des Organismes du Montréal Ethnique pour le Logement), représentant les locataires, principalement les nouveaux arrivants.

Ce partenariat, en plus d'être une première au Québec, a pour but principal d'harmoniser les relations entre les propriétaires et

les nouveaux arrivants à Montréal en favorisant l'intégration de ces derniers, à partir de l'accès au logement.

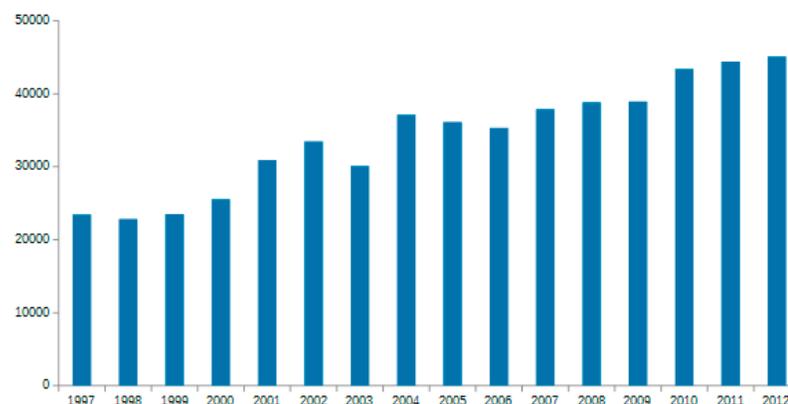
Le ROMEL offre des services de formation sur divers sujets: la recherche d'un logement, le bail et les assurances, le logement social, ... en plus de tenir un registre à jour de logements disponibles pour ces nouveaux arrivants. Ces logements sont inspectés et le ROMEL aide aussi les ménages locataires à se trouver un logement adéquat.

De plus, il possède des traducteurs (Français, anglais, espagnol, arabe, russe, laotien, créole, ukrainien, persan, portugais, lingala, kikongo) qui pourront vous aider pour la location et pour les relations avec votre locataire.

Les propriétaires qui ont des logements à louer et qui veulent profiter de cette entente peuvent communi-

Plus de 45 000 immigrants par année arrivent dans la RMR

Immigrants-RMR de Montréal



Source: Statistique Canada

quer au 1-888-382-9670 poste 247, ce programme est ouvert à tous les propriétaires de logements.

L'APQ vous rappelle que de nos jours s'assurer que le locataire qui visite le logement est en mesure de respecter ses obligations tant financières que celles liées à la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. ☑

Mode d'occupation des ménages dont le principal soutien est né à l'extérieur du Canada

| | Ville de Montréal | | CMM sans Montréal | | Communauté métropolitaine de Montréal | |
|---|-------------------|-------------|-------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|
| | N | % | N | % | N | % |
| Tous ménages | 743 235 | 100,0 | 740 080 | 100,0 | 1 483 315 | 100,0 |
| Ménages dont le principal soutien est né à l'extérieur du Canada | 244 470 | 32,9 | 112 720 | 15,2 | 357 190 | 24,1 |
| Propriétaires | 90 715 | 37,1 | 84 570 | 75,0 | 175 285 | 49,1 |
| Locataires | 153 765 | 62,9 | 28 150 | 25,0 | 181 915 | 50,9 |
| Dont la période d'immigration est de 2001 à 2006 | 49 115 | 20,1 | 10 790 | 9,6 | 59 905 | 16,8 |

Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1006).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

PROJECT HARMONY:

IMMIGRANTS AND RENTAL HOUSING

According to Statistics Canada (National Household Survey), immigrants in Montreal are renting at more than 61% of their total number and more than 45,000 immigrants have arrived this year. (See attached table)

The immigrant clientele is therefore a clientele that occupies a large part of the rental units, and they remain for several years in this kind of housing.

Since March 2009, the

Association of Quebec Landlords (APQ) has signed a partnership agreement with ROMEL (Coalition of Organizations for Montreal Ethnic Housing), representing the tenants, mostly newcomers.

This partnership, in addition to being a first in Quebec, is mainly concerned about harmonizing relations between owners and newcomers to Montreal by promoting the integration of the latter, beginning with access to housing.

ROMEL offers training services on various subjects: finding a hou-

sing, the lease and insurance, social housing ... besides keeping an updated record of available housing for these newcomers. These units are inspected and ROMEL also helps tenant households to find adequate housing.

In addition, it has translators (French, English, Spanish, Arabic, Russian, Laotian, Creole, Ukrainian, Farsi, Portuguese, Lingala, Kikongo) who can help you in the rental process and in the relationship with your tenant.

Homeowners who have dwel-

lings for rent and who want to take advantage of this agreement can communicate with 1-888-382-9670, extension 247. This program is open to all owners of rental property.

The APQ reminds you that these days you must ensure yourself whether the tenant who visits the dwelling is able to meet his obligations, financial as well those related to the tranquility of the other occupants of the building. ☑