Septembre 2017, Volume 33 No 9 Depuis Since 1984

Le Propriétaire

Le journal par excellence de l'immobilier The number one real estate newspaper

Le décès ne met pas fin au bail !

Me Annie Lapointe

Le contrat de bail est de ceux auxquels la mort ne met pas fin. En effet, la loi prévoit clairement que le décès de l'une des parties n'emporte pas la résiliation du bail. C'est la succession de la personne décédée qui se retrouvera responsable de remplir les obligations du défunt, que ce soit à titre de locateur, ou à titre de locataire.

Pour les modalités de la continuation du bail, il faut distinguer selon que le locataire habitait seul ou avec un occupant ou un autre locataire. S'il habitait avec un autre locataire, ce dernier a évidemment droit au maintien dans les lieux et peut demeurer dans le logement. Il devra toutefois assumer l'entièreté du loyer mensuel seul s'il désire demeurer dans les lieux, ou se trouver un autre colocataire.

La situation est souvent plus complexe lorsque le locataire habitait seul, c'est le liquidateur de la succession ou à défaut, un héritier, qui peut résilier le bail en donnant un avis de deux mois à cet effet, dans les 6 mois du décès. La résiliation peut donc avoir lieu jusqu'à 8 mois suivant le décès. Il est donc recommandé de communiquer dès que possible avec le liquidateur de la succession pour vider le logement et obtenir l'avis de résiliation. Le paiement du logement sera alors considéré comme étant une dette de la succession. Notez que les parties peuvent convenir d'un délai plus court pour la résiliation et que si le logement est reloué avant l'expiration du délai de 2 mois, le propriétaire ne peut récolter aucun loyer en double.

Suite à la page 2

À LIRE CE MOIS-CI

Inclure le frigo dans le bail? 5

Faire de votre immeuble un lieu sûr 16

Dossier spécial : Les Assurances 18

Poste-Publication
convention 40020616

APQ
www.apq.org

888-382-9670
boutique.apq.org

DEVENIR MEMBRE

Suite de la page Couverture
Le décès ne met pas fin au bail !

Si le locataire n'habitait pas seul, la personne qui habitait avec lui, même si elle n'était pas locataire au bail, pourra devenir locataire en titre si elle continue d'habiter les lieux et qu'elle envoie un avis mentionnant qu'elle désire continuer de s'y loger, dans les deux mois du décès. Si ce droit n'est pas utilisé par la personne qui habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de la succession ou à défaut, un héritier du défunt, a également un certain temps pour résilier le bail.

On ne saurait trop insister sur la prudence requise de la part du propriétaire lorsque vient le temps de laisser accès à quiconque au logement du défunt. Le bail n'étant pas résilié, le locateur conserve ses obligations de ne pas accéder au logement à moins d'avoir l'autorisation du locataire (ici, la succession) ou en cas d'urgence seulement. Comme dans les premiers jours nous ne savons pas qui est le liquidateur de la succession, il est avisé de refuser d'ouvrir la porte à des personnes qui n'ont pas déjà les clés, même si elles se présentent comme étant la famille ou les amis, dans le but d'éviter toute responsabilité. En effet, à moins d'avoir une relation particulière avec son défunt locataire, on connaît souvent peu de choses sur la vie de famille et les dernières volontés du celui-ci. En effet, vous n'êtes pas en mesure de savoir si les personnes qui se présentent à vous sont réellement ceux qui récolteraient la succession. Et si, en tant que locateur, j'ouvrais la porte à sa seule fille, ne sachant pas qu'elle est déshéritée, et que cela lui permet de dérober ses seuls objets de valeur? Avant d'ouvrir la porte à un liquidateur, nous devrions être en mesure d'avoir une preuve de ce qu'il avance : soit une preuve établissant l'existence du dernier testament s'il en a un et la disposition nommant la personne à titre de liquidateur.

Sachez qu'il peut y avoir également des délais entre le décès et la détermination des personnes qui sont le ou les liquidateurs et les héritiers. Dans les faits et dû aux délais de règlement d'une succession, le propriétaire pourra préférer, en cas de non-paiement du loyer par la succession et pour relouer son logement le plus rapidement possible, demander la résiliation du bail à la Régie du logement pour cause de non paiement de plus de trois semaines et procéder à l'éviction des effets du locataire décédé par huissier.

Sachez qu'en cas de refus de la succession par les personnes susceptibles de succéder, soit en vertu de la loi ou d'un testament, c'est Revenu Québec qui s'occupera de liquider la succession. Vous pourrez alors communiquer avec eux si tel est le cas.

The end of life does not put an end to the lease!

The lease contract is one of those to which death does not put an end. Indeed, the law clearly provides that the death of one of the parties does not lead to the termination of the lease. The descendants of the deceased person will be responsible for fulfilling the obligations of the deceased, whether it is as a landlord or as a tenant.

Concerning the conditions of the lease's continuance, it is necessary to distinguish whether the tenant lived alone or with an occupant or another tenant. If the tenant lives with another tenant, the latter is obviously also entitled to good maintenance of the premises and may remain in the dwelling. However, he/she must pay the entire monthly rent only if he/she wishes to stay in the premises, or find another co-tenant.

The situation is often more complex when the tenant lived alone. Then, it is the liquidator of the estate or, failing that, an heir, who can terminate the lease by giving a notice of two months to this effect, within 6 months of the death of the tenant. Termination can therefore take place up to 8 months after death. It is therefore recommended that you contact the liquidator of the estate as soon as possible to empty the dwelling and obtain the notice of termination. The payment of the dwelling will then be considered as a debt of the estate. Please note that the parties may agree to a shorter period for cancellation and that if the dwelling is re-let before the expiry of the 2-month period, the owner cannot collect any duplicate rent.

If the tenant was not living alone, then the person living with the tenant, even if she was not a tenant in the lease, may become a legal tenant if she continues to live in the premises and sends a notice stating that she wishes to continue to live there, within two months of the death of her partner. If this right is not used by the person who lived with the tenant at the time of his death, the liquidator of the estate or, failing that, an heir of the deceased, also has some time to terminate the lease.

The caution required of the landlord-owner, when it comes to allowing access to anyone to the deceased's dwelling, cannot be overstated. Since the lease is not terminated, the landlord still has the obligation not to access the dwelling unless authorized by the tenant (here, the estate) or in an emergency only. As in the early days we do not know who is the liquidator of the estate, it is wise to refuse to open the door to people who do not already have keys, even if they present themselves as family or friends, in order to avoid any liability. Indeed, unless one has a special relationship with one's deceased tenant, one often knows little about the family life and the last wishes of the latter. As a matter of fact, you are not in a position to know whether the persons who appear to you are really those who would inherit the estate. And if, as a landlord, I would open the door to his only daughter, not knowing that she has been disinherited, and that this allows her to steal his only valuables, what happens then? Before opening the door to a liquidator, we should be able to have evidence of what he is proposing: evidence that a last will exists, if he has one, and the provision appointing the person as liquidator.

Be aware that there may also be delays between the death and the appointment of the persons who will be the liquidator(s) and the heirs. In fact, and due to the time-limits for the settlement of an estate, the owner may prefer, in the event of non-payment of the rent by the estate and to re-let his dwelling as quickly as possible, to request the termination of the lease at the Régie du logement for reason of non-payment of more than three weeks and proceed with the eviction of the effects of the deceased tenant by the bailiff.

In case of refusal of the succession by the persons likely to inherit, either by virtue of the law or a will, it is Revenu Québec that will be in charge of liquidating the succession. You will then be able to communicate with them if this is the case.

PAS DE PRODUCTION DE CANNABIS DANS LES LOGEMENTS!!!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit de constater que la ministre déléguée à la santé publique Mme Lucie Charlebois a été à l'écoute des revendications de l'APQ par son témoignage à la séance de Montréal du 7 septembre 2017.
En effet, dans l'annonce des orientations provinciales faisant suite à la décriminalisation par le gouvernement Trudeau, la ministre dit vouloir interdire la production privée de cannabis, ce qui a été largement recommandé par l'APQ.

«Nous ne pouvons qu'applaudir cette sage décision! La production de quatre (4) plants dans les logements aurait eu des conséquences catastrophiques pour le parc immobilier, que ce soit pour l'humidité extrême que cela peut causer, que pour les risques d'incendie. Cela aurait mis en péril la sécurité de tous les occupants d'un immeuble.» mentionne M. Martin A. Messier, Président due l'APQ.

Bien qu'il s'agisse d'un pas dans la bonne direction, l'APQ demeure attentif pour la suite des recommandations de la ministre Charlebois, car il demeure important d'encadrer la consommation à l'intérieur des immeubles à habitations multiples. «En effet, les craintes et les effets néfastes de la fumée secondaires vont rester, en plus des odeurs nauséabondes volatiles qui voyagent dans la ventilation et nuisent à la jouissance paisible des occupants, d'où l'importance de gérer de façon différente la réglementation que l'on soit propriétaire de sa maison unifamiliale, ou qu'on vive dans un bâtiment à habitations multiples en location ou détenu en copropriété» ajoute Martin Messier.

Nouveau partenaire de L'APQ

Grâce à votre adhésion à l'APQ

20% sur les prix de location de base

15% sur les tarifs de formation

* Présentation de la carte de membre APQ valide

Location d'outils SIMPLEX 110 ANS

Locataires mal-logés : Pourquoi ne pas inviter des propriétaires aux prises avec des locataires abuseurs-saccageurs ?

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) s'étonne encore du ton donné aux revendications transmises par les associations de locataires. Bien qu'elle soit sensible aux problématiques vécues par les locataires, il faut comprendre que les propriétaires ont également des problèmes et leur majorité est due aux comportements des locataires : - Humidité excessive, - Non respect de la jouissance paisible des autres locataires, - Logements saccagés, - Punaises de lit, - Non-paiement du loyer,
- Poursuites sans fondements…

L'APQ invite les propriétaires de logements locatifs a également faire entendre leur voix lors des audiences populaires du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

<u>L'APQ sur tous les fronts</u>
L'Association des propriétaires du Québec (APQ) revendique depuis plus de 30 ans auprès de tous les paliers gouvernementaux :
- municipal avec les aides au logement, les HLM
- provincial : pour rendre légal le dépôt de garantie, légiférer la marijuana, réduire les délais à la Régie du logement...

Mais il faut une volonté gouvernementale de changement ! Plusieurs promesses ont été faites comme M. Pierre Moreau avec le dépôt de garantie mais aucun changement ne s'est produit.
« Avec une législation qui date de plus de 35 ans, il est clair que la loi ne reflète pas la réalité du marché locatif. Et c'est les propriétaires qui, avec ces obstacles prenant de l'envergure en vieillissant, entretiennent le parc locatif québécois! » selon Martin Messier, Président de l'APQ.

« Il ne faut pas confondre la capacité de payer avec les augmentations de loyer, ce sont deux dossiers distincts », selon monsieur Messier. La capacité de payer des locataires préoccupe l'APQ, mais ne change rien aux coûts des taxes, des assurances, des matériaux et des coûts de rénovation que doivent assumer les propriétaires.

Me Martin Messier

ATTENTION: UNE CAUTION POUR VOTRE LOCATAIRE DOIT ÊTRE TENUE INFORMÉE

Caution! A security depositor for your tenant must be kept informed

Dans certaines situations, les conditions financières d'un candidat à la location ne permettent pas qu'on lui attribue un logement. Une des solutions possible est le recours au cautionnement du bail.

La signature du bail à titre de caution s'éteint au renouvellement du bail. Nous pouvons cependant la prolonger, les dispositions du Code civil du Québec n'étant pas obligatoires. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) fournit un modèle de cautionnement qui prévoit une durée fixe qui peut être plus longue que le bail initial, normalement nous utilisons une durée de cinq années et pouvons également prévoir que la caution sera responsable pour les dommages résultant du comportement du locataire en plus de son obligation de payer le loyer.

Nous vous recommandons cependant la prudence dans vos communications avec la caution. Souvent, la caution est oubliée, elle ne reçoit plus aucune communication une fois le bail signé.

Nous vous recommandons de communiquer avec la caution l'informant des situations qui ont un impact pour elle. Cette communication pourrait vous éviter que la caution ne tente de s'opposer à votre réclamation sous le prétexte que vous ne l'avez pas tenue informée.

Naturellement, elle n'a pas besoin de recevoir l'avis concernant le lavage du garage !

Par contre, les renouvellements des baux, les avis de retards ou non paiements de loyer seraient des éléments pertinents. Au-delà des avantages légaux, la caution pourrait contribuer à rétablir une situation pour le bénéfice de toutes les parties.

In some instances, the financial situation of a candidate-tenant does not allow him to be allocated a dwelling. One possible solution would be the use of a lease security deposit.

The signature on the lease of a security depositor expires at the renewal of the lease. We can, however, extend it, since the provisions of the Civil Code of Québec are not mandatory. The Association des Propriétaires du Québec (APQ) provides a lease security model that foresees a fixed term that may be longer than the original lease. Normally we use a five-year term and we may also provide that the security depositor will be liable for damages resulting from the tenant's behaviour on top of his obligation to pay the rent.

We recommend diligence, however, in your communications with the deposit guarantor.

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

Volume 33 No 9
Septembre 2017

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Surintendant:
Jean Côté

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

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

Inclure l'internet ou le frigo dans le bail?

Plusieurs propriétaires vont offrir des services à leurs locataires, certains sont « historiques » comme la salle de lavage dans les plus vieux immeubles ou l'internet dans d'autres pour augmenter leur taux d'occupation.

Effectivement, plusieurs locataires vont rechercher ces services inclus : une salle de lavage permettra de faire des économies sur l'achat d'une laveuse.

Mais il ne faut pas perdre de vue que si vous offrez un service, ce dernier doit être offert en permanence.
Si, pour une raison hors de votre contrôle, la laveuse ne fonctionne plus et que vos locataires devront attendre le réparateur qui vient dans 2 jours ou l'achat d'une nouvelle, le locataire pourrait vous réclamer des dommages.

Le fournisseur Internet interrompt le service pour maintenance, qui devra dédommager votre locataire autonome du 3e étage qui a besoin d'internet pour gagner sa vie?

Également, il ne suffit pas de couper le service car vous avez trop de demandes depuis que vous l'offrez.
Quand on enlève un service inclus dans le bail, il faut réduire le montant du loyer de ce que coûte ce service par mois.
Si l'internet coûtait 49,95$ par mois, vous devez réduire d'autant votre loyer. De plus, si vous revendez le service internet vous devez obtenir les autorisations requises par le CRTC.

Alors avant d'offrir un service, payant ou non, étudiez toutes les demandes que vous pourriez avoir en cas de non disponibilité du service!

Often, the deposit guarantor is forgotten, he no longer receives any news anymore once the lease has been signed.

We recommend that you carefully communicate with the guarantor concerning situations that have an impact on him. This communication may prevent you from the guarantor attempting to oppose your claim on the pretext that you have not kept him informed.

Of course, he does not need to receive notice about cleaning up the garage for instance!

On the other hand, renewals of leases, notices of delay or non-payment of rent would be relevant. Beyond the legal advantages, the deposit guarantor could help restore a situation for the benefit of all parties.

Le cadre juridique pour analyser une demande concernant la présence de punaises dans un logement

Me Soucy

À moins de négligence établie, la présence de punaises dans un logement peut être difficilement attribuable à un fait fautif du locateur, du locataire victime ou de ses voisins. Il est également possible que les punaises aient été introduites par un livreur ou un autre invité. Les gestes de ces derniers ne peuvent non plus engendrer automatiquement la responsabilité du locataire qui leur a permis l'accès dans le cadre d'une obligation d'user du bien avec prudence et diligence. Les invités ou livreurs sont donc des tiers lorsqu'il est question d'une problématique de punaises.[1]

LE FAIT D'UN TIERS

En pratique, il demeure presque impossible d'identifier la source d'une infestation de punaises. Les experts se perdent en conjecture sur la durée de vie et la grande mobilité de ces insectes.

Le tribunal juge qu'il n'est pas raisonnable de laisser supporter seul au locateur les conséquences d'une situation où il n'a aucun contrôle sur la survenance et un contrôle relatif sur la prolifération des punaises. Il s'agit d'une situation qui ne découle pas de la bonne qualité de réparation et d'entretien de son immeuble. Le locateur a peu de moyens de défense, car il doit procurer la jouissance paisible et maintenir le logement en bon état d'habitabilité. Son obligation en est une de résultat.

La faute du locataire victime des punaises est limitée parce que la preuve de sa faute est impossible à faire dans la plupart des cas. En l'absence de conduite fautive ou d'omission, le locataire pourra facilement se libérer.

À moins de preuve probante que l'apparition de punaises dans un logement résulte d'un fait fautif, il est tout aussi probable que les punaises aient été introduites par un tiers. Il n'est pas permis de conclure à l'applicabilité du régime du fait d'un tiers à la présence de punaises dans un logement :

«C'est ce qui amène le tribunal à conclure que lorsque l'apparition de punaises dans un logement n'est attribuable à aucune négligence, la situation sera présumée être le trouble du fait d'un tiers selon les termes de l'article 1859 du Code Civil du Québec. Par conséquent, en l'absence de négligence, les dommages résultants de la simple présence de punaises ne pourront être compensés. Les autres recours demeurent cependant ouverts; notamment la diminution de loyer.

Les comportements fautifs ou négligents après l'apparition des punaises pourront cependant entraîner la responsabilité de leur auteur. Il pourrait s'agir notamment de l'inaction ou du défaut de recourir à des services d'exterminations reconnus, au défaut de dénonciation, au manque de collaboration à l'extermination, etc. Dans ces cas, la cause du dommage ne pourrait plus être assimilée fait d'un tiers et les autres régimes de responsabilités pourront trouver application. »[2]

Afin d'engager la responsabilité du locateur et sa condamnation à des dommages-intérêts, les locataires devront démontrer, par preuves prépondérantes, une faute du locateur, soit son inaction, soit un défaut de recourir en temps utiles aux services d'un exterminateur de qualité.[3]

En regard d'une demande de diminution de loyer, le locateur ne peut pour se décharger de sa responsabilité, démontrer qu'il a agi avec diligence , dans un délai raisonnable, pour procéder aux traitements d'extermination et faire cesser le trouble dans les meilleurs délais, vu son obligation de résultats, cette position représente le courant majoritaire du tribunal en cette matière. [4]

RÉSILIATION DU BAIL ET DOMMAGES

Pour obtenir la résiliation du bail aux torts du locateur, les locataires devraient démontrer l'inexécution substantielle des obligations du locateur et le préjudice sérieux ou encore démontrer que leur logement était impropre à l'habitation. Quant au caractère impropre du logement, l'article 1913 du Code Civil du Québec énonce ceci :

«1913. Le locateur ne peut offrir en location ni délivrer un logement impropre à l'habitation.

Est impropre à l'habitation un logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente.»

De plus, la jurisprudence enseigne qu'il faut retenir des critères objectifs pour établir le caractère impropre du logement :

«… pour évaluer si l'impropreté d'un logement constitue une menace sérieuse pour la santé, la Cour doit procéder à ladite évaluation d'une façon objective et se demander si une personne ordinaire peut vivre objectivement dans les conditions exposées lors de l'audition. Ce ne sont pas les appréhensions subjectives ni l'état psychologique du locataire ou des occupants qui doivent prévaloir mais bien la situation ou l'état des lieux compris et analysé objectivement lors de la prise de décision du déguerpissement...» [5]

La seule présence de punaises de lit ne rend pas systématiquement le logement impropre à l'habitation. La preuve prépondérante doit démontrer une infestation sérieuse et que l'état du logement constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants.

Si le locataire ne réussit pas à prouver que le logement est impropre et qu'il quitte et abandonne son logement, le locateur aura droit à certains dommages suite à ce

COMMENT FAIRE PLUS AVEC VOS INVESTISSEMENTS?

Vous aimeriez en apprendre plus pour maximiser vos revenus et réduire vos impôts?
Nous pouvons vous aider dans **la gestion de vos avoirs et l'optimisation de vos revenus présents.**

Prenez rendez-vous dès maintenant pour débuter votre plan financier.

Noël Hémond, Pl.Fin.
514 817.3483
noel.hemond@groupeinvestors.com

Groupe Investors

Keven Richard, M.A.A. (F.A.I)
438 580.8048
keven.richard@groupeinvestors.com

Optez pour la différence et l'expérience

Suivez-moi sur Linkedin et Facebook /kevensrich

départ prématuré. Le locateur pourra réclamer une perte des loyers lors de la location du logement à des tiers. 6

1. BABIYAN c. KAUSHALL. (2014) QC RDL 34048 par. 40
2. MARCOTTE . CARITA Entreprise inc. 31-120817-0566, R.D.L., 18 juin 2013, j.a. Jocelyne Gravel. Par. 50
3.WANG c. PARKVIEW REALTIES Inc. (2015) QCRDL 40827 par. 55
4. Op. Cit par. 47 et 50
5.Gestion Immobiliere Dion. J.E gi-345(C.R)
6.ST-AMAND c. PERRON (2016) QCRDL 20295

The legal framework for analyzing an application concerning the presence of bedbugs in a dwelling

Unless there is proof of obvious negligence, the presence of bedbugs in a dwelling can be hardly attributable to a wrongful act committed by the landlord, the victim tenant or her neighbours. It is also possible that bedbugs have been introduced by a delivery man or another guest. Nor can the gestures of the latter automatically give rise to liability on the part of the lessee, who has allowed them access in the context of an obligation to use the property with prudence and diligence. Guests or deliverers are therefore third parties when it comes to a problem of bedbugs.[1]

<u>An act committed by a third party</u>

In practice, it is almost impossible to identify the source of a bedbug infestation. The experts are uncertain concerning any conjecture about the lifetime and the great mobility of these insects.

The Court finds that it is unreasonable to burden the landlord with the consequences of a situation where he has no control at all over the occurrence and a relative control over the proliferation of bedbugs. This is a situation that does not arise from the good quality of repair and maintenance of his building. The landlord has few means of defence at his disposal, because he must provide peaceful enjoyment and keep the dwelling in good living condition. His is an obligation of results.

The fault of the tenant who is the victim of the bedbugs is limited because the proof of his responsibility is impossible to establish in most cases. In the absence of faulty conduct or omission, the tenant can easily disavow or disclaim his liability.

Unless there is conclusive evidence that the appearance of bedbugs in a dwelling is the result of a faulty conduct, it is equally likely that the bugs were introduced by a third party. It is not permissible to conclude about the applicability of a third party liability for the presence of bedbugs in a dwelling:

"This is what leads the Court to conclude that the appearance of bedbugs in a dwelling is not attributable to any kind of negligence; the situation will be presumed to be the disturbance by a third party under the conditions of Section 1859 of the Civil Code of Québec. Consequently, in the absence of negligence, damage resulting from the mere presence of bedbugs cannot be compensated. However, other remedies remain possible; including the reduction of rent.

Negligent or faulty behaviour after the appearance of bedbugs may nevertheless entail the responsibility of their author. This could, for instance, include inaction or failure to use recognized extermination services, failure to report, lack of collaboration in extermination, and so on and so forth. In such cases, the cause of the damage could no longer be assimilated to a third party and the other systems of responsibility could be applied."[2]

In order to incur the liability of the landlord and his condemnation to award damages with interest, tenants must prove, with preponderant evidence, a fault on the part of the landlord, namely his inaction or failure to use the services of an expert exterminator whenever needed.[3]

With respect to a request for a reduction in rent the landlord cannot discharge his liability, which is to demonstrate that he has acted diligently, within a reasonable time, to proceed with the extermination treatments and stop the disturbance as soon as possible given his obligation to achieve results. This position represents the current majority of the Court decisions in this matter.[4]

<u>Termination of the lease and awarding of damage with interest</u>

To obtain termination of the lease because of the landlord's faults, tenants should demonstrate substantial non-fulfillment of the landlord's obligations and serious harm, or demonstrate that their dwelling was unfit for habitation. As to the uncleanliness of the housing, Section 1913 of the Civil Code of Québec stipulates the following:

"1913. The lessor may not offer for rent or deliver a dwelling that is unfit for habitation.
A dwelling is unfit for habitation if it is in such a condition as to be a serious danger to the health or safety of its occupants or the public, or if it has been declared so by the court or by a competent authority."

Moreover, jurisprudence teaches that objective criteria must be used to establish the unclean condition of the housing:

"... in order to assess whether the uncleanliness of a dwelling constitutes a serious threat to health, the Court must make that assessment in an objective manner and consider whether an ordinary person can live objectively under the conditions set out at the hearing. It is not the subjective apprehensions nor the psychological state of the tenant or the occupants that must prevail, but the situation or the state of the place understood and analyzed objectively in the decision of the sudden departure ..."[5]

The mere presence of bedbugs does not systematically make a housing unfit for habitation. The overwhelming evidence must demonstrate a serious infestation and that the condition of the dwelling constitutes a serious threat to the health and safety of the occupants.
If the tenant fails to prove that the dwelling is unsuitable and leaves and abandons his dwelling, the landlord will be entitled to certain damages as a result of the premature departure. The landlord may claim a loss of rental revenue when renting the property to third parties.6

1. BABIYAN v. KAUSHALL. (2014) QC RDL 34048 paragraph 40.
2. MARCOTTE v. CARITA Enterprise Inc. 31-120817-0566, R.D.L., June 18, 2013, a.j. Jocelyne
Gravel. Paragraph 50.
3. WANG v. PARKVIEW REALTIES Inc. (2015) QCRDL 40827 para. 55.
4. Op. Cit. para. 47 and 50.
5. Gestion Immobilière Dion. J.E. gi-345 (C.R.).
6. ST-AMAND v. PERRON (2016) QCRDL 20295.

Police d'assurance valeur à neuf: le Tribunal confirme l'obligation du syndicat et des administrateurs

Me Kevin Lebeau

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des Petites créances1, le Tribunal confirme l'obligation pour le syndicat et ses administrateurs de souscrire une couverture d'assurance valeur à neuf sur tout l'immeuble de la copropriété. Le défaut de ce faire engage la responsabilité civile personnelle des membres du conseil d'administration en cas d'insuffisance de couverture.

Les prétentions des parties selon le Tribunal

Les demandeurs, deux copropriétaires du syndicat, réclament 6 118,74 $ au Syndicat et à son ancien administrateur provisoire, un représentant du promoteur du projet immobilier. Ils leur reprochent d'avoir insuffisamment assuré l'immeuble. Suite à une incendie qui a causé la perte totale de l'immeuble, l'indemnité d'assurance était insuffisante pour reconstruire l'immeuble et ils ont dû verser, à titre de cotisation spéciale, la somme de 6 118,74$ pour combler le déficit, somme qu'ils leur réclament.

Le Syndicat prétend qu'il appartenait aux demandeurs d'obtenir un avenant couvrant le manque d'assurance auprès de leur assureur et que c'est cette omission qui est la cause de leurs dommages. De son côté, l'ancien administrateur provisoire endosse les arguments du Syndicat et ajoute qu'il a été de bonne foi et qu'il n'a commis aucune faute dans les circonstances.

Les faits selon le Tribunal

En novembre 2008, les demandeurs achètent des unités de condominium dans l'immeuble de la copropriété dont le syndicat est formé depuis le 9 juillet 2008. Les demandeurs souhaitent louer ces unités à des tiers en vue d'en tirer un revenu de location. Ils souscrivent des assurances habituelles de responsabilité civile et pour perte de plus-value et leur contenu mobilier.

L'autre défendeur, l'ancien administrateur provisoire, agissait à ce titre au moment de l'acquisition des unités de condominium par les demandeurs. Il a aussi des intérêts dans l'entreprise qui a construit les unités de condominium et qui a vendu les unités acquises par les demandeurs.

Le 3 octobre 2008, un incendie ravage l'immeuble en copropriété divise. Les unités des demandeurs sont considérées comme des pertes totales. Le Syndicat transmet sa réclamation à ses assureurs pour les parties communes et les demandeurs font de même pour leurs parties privatives.

Le 30 octobre 2008, les demandeurs apprennent, lors d'une assemblée spéciale des copropriétaires du Syndicat, que le coût de reconstruction des immeubles dépasse de 454 939$ la couverture d'assurance qui avait été prise par le Syndicat au moment où l'autre défendeur agissait à titre d'administrateur provisoire. Tous les copropriétaires sont invités à soumettre une réclamation à leurs assureurs pour leur part du déficit.

Les demandeurs exposent au Tribunal, qu'après vérification auprès de leur assureur, ce dernier leur confirme que contrairement à celles des autres copropriétaires, leur police d'assurance ne couvre pas de tels dommages liés au manque d'assurance.

Le 30 juin 2009, les demandeurs reçoivent l'avis de cotisation spéciale au montant de 6 118,74 $, somme qu'ils paient le 1er septembre 2010. Ils réclament maintenant cette somme au Syndicat ainsi qu'à l'autre défendeur, l'ancien administrateur provisoire du syndicat.

ANALYSE ET DÉCISION

Sur le fond du litige, le Tribunal conclut que les demandeurs ont droit au remboursement de la somme qu'ils réclament, et ce, tant au Syndicat qu'à l'ancien administrateur provisoire pour les motifs suivants :

La déclaration de copropriété énonce clairement l'obligation du conseil d'administration du syndicat à souscrire une assurance tous risques couvrant la valeur à neuf de l'immeuble, soit toutes les parties privatives et communes.

La déclaration de copropriété énonce clairement l'obligation des copropriétaires d'obtenir et maintenir en vigueur une assurance couvrant la plus-value apportée par l'amélioration des parties privatives, les dommages à leurs biens mobiliers, et une protection contre la responsabilité civile. Selon la déclaration, toute autre couverture est à la discrétion des copropriétaires.

Ces obligations découlent de l'article 1073 du Code civil du Québec qui se lit comme suit :
« 1073. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. »

Selon le Tribunal, l'argument du syndicat qu'il appartenait aux demandeurs de voir à être assurés contre les conséquences d'un manque de couverture d'assurance, est donc mal fondé, car la déclaration et la loi sont claires à ce sujet. Le Tribunal est d'avis que la possibilité pour les copropriétaires à souscrire une couverture additionnelle

n'atténue pas l'obligation claire du syndicat.

Quant à la responsabilité personnelle de l'administrateur provisoire, le Tribunal remarque que le même article de la déclaration de copropriété prévoit un mécanisme visant à déterminer si la couverture d'assurance est suffisante et équivaut à la valeur à neuf de l'immeuble. Aux termes de cet article, ce mécanisme est facultatif lorsqu'une administration provisoire est en place.

Le Tribunal rappelle que le régime d'administration provisoire est en place durant la période où le promoteur met les unités en vente, et ce, jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de copropriétaires pour prendre la relève et former un conseil d'administration représentatif.

Au moment de l'incendie, l'immeuble en copropriété divise était dans le cadre d'un régime d'administration provisoire. Le Tribunal remarque que c'est l'administrateur provisoire qui a pris toutes les décisions antérieures au sinistre qui sont en lien avec la couverture d'assurance.

Le Tribunal souligne que les principes énoncés par les articles 1308-1310, 1318-1320, 2136, 2138 et 2144 du Code civil du Québec sur ce sujet et appliqués par le Tribunal dans l'affaire de Archambault c. Syndicat des copropriétaires du Manoir St-Sulpice2 établissent le cadre juridique de la responsabilité personnelle des administrateurs. Qu'il soit gestionnaire du bien d'autrui ou mandataire, l'administrateur d'une copropriété est tenu d'agir avec prudence et diligence à l'intérieur du mandat qui lui est confié et qui se définit, entre autres, par les termes de la Déclaration de copropriété.

Le Tribunal retient donc que l'administrateur provisoire avait l'obligation d'agir en administrateur prudent et diligent dans ses démarches visant l'obtention d'une couverture d'assurance conforme aux termes de la Déclaration de copropriété.

Le Tribunal estime que, étant lui-même impliqué au sein de l'entreprise ayant construit les unités, l'administrateur provisoire était, à l'avis du Tribunal, dans une position privilégiée pour établir cette valeur à neuf. Il avait accès à toutes les données liées aux coûts de construction.

Pour sa part, l'ancien administrateur provisoire justifie son erreur par le fait qu'il a omis d'inclure le montant des taxes de vente applicables dans l'estimation de la valeur à neuf et que le déficit correspond au montant de ces taxes. Le Tribunal estime qu'il n'agit pas en administrateur prudent et diligent lorsqu'il commet une telle erreur, et conséquemment, il doit lui aussi être tenu responsable du préjudice subi par les demandeurs.

Le Tribunal estime que le Syndicat et l'administrateur provisoire doivent être tenus solidairement responsables du préjudice subi par les demandeurs, mais par application de l'article 469 du Code de procédure civile, le Tribunal estime qu'entre les deux défendeurs, c'est l'administrateur provisoire qui doit être tenu responsable à 100 % de la condamnation. Le Tribunal remarque qu'il a commis une faute alors qu'il agissait comme administrateur provisoire, et ce, à une époque où le Syndicat n'avait pas de conseil d'administration formé de copropriétaires.

Le Tribunal condamne le syndicat et l'ancien administrateur solidairement responsables du préjudice causé aux demandeurs, mais déclare qu'entre les défendeurs, c'est ce dernier qui est 100% responsable du montant de la condamnation de 6118,74$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle, et les frais de la demande de 159$.

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

1. Marineau et als c. Syndicat de la copropriété Pimbina – phase I et als. 2014 QCCQ 9625
2. 2013 QCCQ 2215

globalpayments

Membre APQ et propriétaires de logement, bénéficiez des tarifications préférentiels négocier par l'APQ pour accepter des paiements Débit/Visa/Mastercard

Contacter votre représentant Global Payments pour les détails!

Yavar Ashrafi
Directeur développement des affaires
Tél.: (438) 998-1939
Yavar.ashrafi@globalpay.com

Contrat de déneigement à...vos crayons

Me Jean-Olivier Reed

Même si l'hiver vous semble loin, il est déjà temps de penser à soumissionner pour votre service de déneigement. Vous recherchez donc une personne de confiance et vous voulez éviter les complications? Un processus pas toujours simple.

Voici quelques renseignements utiles pour vous aider dans vos démarches afin d'obtenir, dans la mesure du possible, un service de qualité à un coût raisonnable à chaque année.

N'importe qui peut offrir des services de déneigement : autant votre petit voisin armé de sa pelle, qu'une entreprise spécialisée ou un autre commerce pour qui ce travail en est un d'appoint, comme un garagiste ou un paysagiste. Dans cette perspective, il faut être particulièrement prudent. Il faut l'être d'autant plus envers les nouvelles entreprises. Celles-ci peuvent vous offrir des prix moins élevés que ses concurrents pour créer une clientèle mais peuvent aussi fermer leur porte au milieu de l'année dû à un manque de solidité financière. L'expérience et la réputation de la compagnie sont déjà des critères à considérer dans le haut de votre liste.

Ainsi voici d'autres précautions à prendre:

- Vérifiez le prix moyen dans votre secteur. Un prix beaucoup plus bas que la moyenne pourrait être source de problème ou d'un manque de sérieux. En effet, les entreprises de déneigement équipées de machineries spécialisées ont des coûts fixes et doivent facturer leurs clients en fonction de leurs dépenses. Accepter une soumission trop basse pourrait être hasardeux pour vous. À l'opposé, vous pourriez négocier avec l'entrepreneur dans le cas d'un prix plus élevé.
- Exigez un contrat écrit comprenant toutes les obligations de l'entrepreneur dont: la période couverte par le contrat, à partir de combien de centimètres de neige doit-il déblayer, à quel moment de la journée la neige doit être enlevée, le prix des extras, comme répandre du sel ou du sable ou déblayer l'accès aux portes ainsi que le prix total et les modalités de paiement.
- Si l'entrepreneur ne veut pas vous faire de contrat écrit, ne le prenez pas.
- Exigez de payer en au moins 2 versements : exemple 15 novembre et 15 janvier : Cette pratique à l'avantage de garder un certain contrôle sur la qualité du service rendu et de ne pas tout perdre en cas de fermeture de l'entreprise.

-Si vous voulez un service particulier comme un déblaiement très tôt en matinée n'hésitez pas à payer un supplément pour vous assurer d'un service différent des autres ex : si vous êtes pompier volontaire.

-Interrogez vos voisins et vos proches sur les entreprises ou les individus qui leur ont fourni un bon service. Un entrepreneur qui s'occupe de plusieurs voisins et qui sont des clients satisfaits depuis plusieurs années pourrait vous donner un prix concurrentiel vu le

APQ
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.

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.

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.

UNION Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

nombre de clients desservis sur la même rue.

-Une entreprise sérieuse répondra à vos questions, elle a pignon sur rue, elle possède une solide expérience, elle peut fournir des recommandations et elle a souscrit à une assurance responsabilité.

- Vous pouvez consulter l'Office de la protection du consommateur pour savoir si l'entrepreneur visé a eu des plaintes sur son travail et comment il les a réglées.

CHUTES DE NEIGE EXCEPTIONNELLES

Le scénario est connu: Des immeubles sont ensevelis jusqu'au toit, les bancs de neige s'élèvent à plus de trois mètres, les écoles fermées. Certains se souviendront sûrement de la quantité phénoménale de neige qui est tombée en Mars 2017. Les entrepreneurs en déneigement ne savaient plus où donner de la tête. Leurs journées de travail s'étiraient à plus de 24 heures et en raison de l'augmentation du prix de l'essence, plusieurs ne faisaient plus leurs frais et devaient fermer leur porte en milieu de saison. Malheureusement, cette situation se reproduira.

Ainsi, un entrepreneur peut-il augmenter le prix prévu dans le contrat parce qu'un événement exceptionnel fait augmenter ses frais d'exploitation soudainement? Oui, c'est possible, à la condition toutefois qu'une clause du contrat le prévoit spécifiquement et détaille les modalités de cette surfacturation. Si ce n'est pas le cas, un entrepreneur ne pourra pas vous facturer aucun supplément.

VOTRE PROPRIÉTÉ A ÉTÉ ENDOMMAGÉE

Le joli muret en pierres des champs que vous avez construit patiemment l'été dernier a été amoché au cours de l'hiver et vous soupçonnez l'entrepreneur en déneigement. Évidemment, celui-ci soutient qu'il n'y est pour rien?

Suite à cela, vous avez la possibilité de tenter de négocier avec l'entrepreneur pour trouver un terrain d'entente. Si cette tentative n'aboutit pas, vous devez lui envoyer une mise en demeure lui demandant de rembourser les réparations ou d'aviser son assureur. Si la réponse obtenue ne vous donne toujours pas de satisfaction, vous pouvez vous adresser à la Cour du Québec, division des petites créances, pour obtenir un dédommagement ou un remboursement. Bien évidemment l'élément clé lors de l'audience sera de faire la preuve, par témoin ou un autre moyen légal que le muret a été endommagé par une pièce d'équipement de l'entrepreneur. Des soupçons ne suffiront pas à ce moment.

Dans tous les cas de figure, peut-être vaut-il mieux de payer un peu plus cher pour un entrepreneur d'expérience que d'avoir à traverser ce processus pour une économie de 50 ou 75 dollars.

Bonne saison

Prochaines formations

Mercredi le 11 Octobre à 18h00

Inspection des toitures, que vérifier avant l'hiver?

Coût : Gratuit pour tous

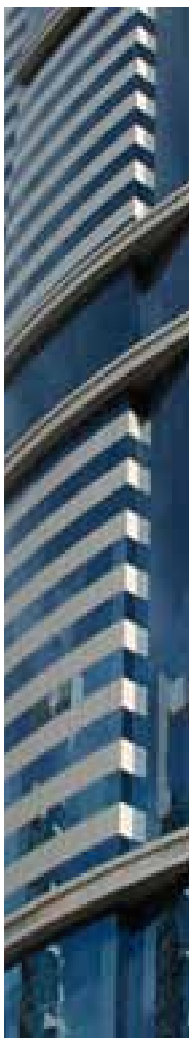
Mercredi le 18 Octobre à 18h00

La Cession de bail

Coût : Gratuit pour les membres Argent, Or et platine,
150$ membre bronze et non-membre

Réservation obligatoire http://boutique.apq.org/
Places limitées

Ces formations auront lieu au tout nouveau multiplexeur APQ, 10716 Boulevard Saint-Laurent, Montréal
En webdiffuson



SPÉCIALISÉ
PROPRIÉTÉ À REVENUS
6 LOGIS ET PLUS

VOUS VOULEZ VENDRE OU ACHETER!

AIE INVESTISSEURS DE;
CHINE • MAROC • ASIE
ALGÉRIE • MONTRÉAL
ETC.

1er VENDEUR au Québec
7ième VENDEURS internationale
en Amérique du Nord
États Unis et Canada
sur 10,400 COURTIERS
avec Re/max

Mon but est de bien vous servir

Jean-Claude Côté
Cell : 514 839-3363
Tél. : 514 355-2269
jclaudecote@videotron.ca

Madame Wee
secrétaire

L'EXPERT IMMOBILIER AGENCE IMMOBILIÈRE
4280, rue Beaubien, est, Montréal, Québec H1T 1S6

Avantages exclusifs aux membres de l'APQ !

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour en savoir plus, communiquez avec nous
par téléphone : 514-326-1004
par télécopieur : 514-326-8446
par courriel : industriel@bmrmatco.com

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

CATÉGORIES

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

1. Annonces de location

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier:
- Système de recherche efficace
- *Pour les annonceurs:* vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.

En 3 clics propulsez vos annoncer sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...
Une seul eplace et votre visibilité est augmentée!

2. 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

3. 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

4. Assurances

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

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

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

- Cabinets en assurance de dommages
- Spécialiste en assurance commerciale pour:

Immeubles à logements (7 unités et plus), Immeuble en copropriété, Immeuble à occupation commerciale et industrielle
- Manufacturiers et grossistes
- Soumissions gratuites et compétitives

5. 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.

6. Baignoires

Bain Magique St-Jean
Caroline Ouellette, Gérante
Tél.: (450) 347-7687
Sans frais : 800-463-7687
ouellette.a@videotron.ca
www.bainmagique.com
RBQ 8334-9225-44

- Prix Choix du consommateur depuis 2010
- Revêtement de salle de bain, mur et douche en acrylique
- Installation en une seule journée

Nous offrons la meilleure garantie d'industrie
Faite affaire avec une équipe d'experts
Escomptes aux membres de l'APQ

Bain Miracle Montréal
Tél.: (514) 522-3737
bainmiraclemontreal@live.fr
www.bainmiraclemontreal.ca

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

Escomptes aux membres de l'APQ

7. 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

8. Béton

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

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

Groupe Fondabec
Tél.: (514) 838-5379
info@fondabec.ca
www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation
Imperméabilisation
Réparation de fissures
Drains français
Reprise en sous-oeuvre
Élimination de la pyrite
RBQ 5592-5911-01

9. Calfeutrage

MK Calfeutrage
Tél.: (514) 747-5553
info@mkcalfeutrage.ca
www.mkcalfeutrage.ca

- Calfeutrage de tout genre
- Systèmes de protection pour plancher de béton
- Réparation de maçonnerie
- Imperméabilisation des murs de brique extérieur
- Commercial, institutionnel et résidentiel.

RBQ : 5652-3459-01

10. Chauffe-eau

Hydro Combustion
Tél.: (450) 628-5060
Aute : (514) 212-7937
jfhughes@hydrocombustion.ca
www.hydrocombustion.ca

Multi-résidentiel, commercial et industriel
Chauffage à l'eau chaude
Eau chaude domestique
Canalisation de gaz naturel
Infra rouge radiant
Unités de toit
Aérotherme
Procédé
Urgence 24/24
Visa/Master Card

HydroSolution
Annie Beaudoin, representante
Tél.: (514) 326-0606 poste 4281
Cell.: (514) 604-0910
abeaudoin@hydrosolution.com
www.hydrosolution.com

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

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

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

10. Chauffage Climatisation Gaz

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

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

12. Construction Rénovation

Construction A. Desfossés.
Alexis Desfossés
Tél.: (514) 269-8013
constructionadesfosses@Outlook.fr

- Construction et renovation general
- Après-sinistre
- Portes et fenetres
- Finition intérieur
- Revêtement exterieur
- Toiture

Tout ça dans une qualité et une propreté sans reproche

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

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

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

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

Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981
Tél : 514-351-9760
ray.angers.info@videotron.ca

- Commercial et résidentiel
- Portes, porte patio et fenêtres
- Balcon, rampe et revêtement extérieur

-Spécialiste en Fenestration et Rénovations intérieur

13. Courtiers immobiliers

Claudya Généreux REMAX Alliance

514-374-4000
claudyagenereux.com

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

L'Expert Immobilier PM

Jean-Claude Côté
Cell.: (514) 839-3363
Tél.: (514) 3552269
jclaudecote@videotron.ca

Spécialisé dans les propriétés à revenus
1e Vendeur au Québec
7e vendeurs internationale en Amérique du Nord, États Unis et Canada

Patsy Gobeil

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

Avoir du service, c'est bien.
Avoir un excellent service et des résultats, c'est mieux.
Beaucoup mieux
Votre propriété est différente des autres, moi aussi.
Mes acheteurs sont préqualifiés.
J'ai l'opportunité de visiter les propriétés comparables à la vôtre
Les courtiers collaborateurs aussi!
Lorsque le prix est inscrit à sa juste valeur marchande, les offres multiples sont à envisager.

14. Couvreurs

Excellente Toiture

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

- Toiture à membrane TPO
- Travail garanti, estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 8317-9226-23

10% d'escompte pour membre APQ

Groupe Serveko

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

RÉFECTION ET RÉPARATION DE TOITURES
Que ce soit pour une infiltration d'eau, un problème d'isolation de votre entretoit ou tout simplement pour une soumission pour le remplacement de la couverture, notre équipe d'expert se fera un plaisir de répondre à vos besoins.
Réparations de toitures
Ventilation de toitures
Pontage de bois et isolation de la toiture
Infiltration d'eau
Nettoyage des algues sur le bardeau
GOUTTIÈRES
Installation et remplacement des gouttières
Nettoyage des gouttières
Installation de protège-gouttières Alu-Rex
SERVICES AUX ENTREPRENEURS
Service de couvreur pour les contacteurs.
Notre équipe est à votre service pour vos projets de construction. Nos prix sont en fonction du type d'ouvrage à réaliser. Vous pouvez nous envoyer vos plans et devis par courriel pour une estimation rapide et précise.

LK Toitures

Tél.: 450-437-4118
Urgences : 514-792-7345
info@lktoitures.com
www.lktoitures.com

- Toiture verte et terrasse
- Toiture blanche «LEED»
- Réparation et entretien préventif
- Ferblanterie
- Évaluation et inspection
- Service d'urgence 24h/7
- Étanchéité et isolation
- Déneigement

René Perron Ltée

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

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

- Depuis 1924 / Maîtres 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
- Service d'urgence 24h/7 jours
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures Wally

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

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

15. Déménagement

Transport et Aménagement Lafrance Inc

Jean-François Lafrance, Président
Tél.: (514) 951-3627
talinc@hotmail.fr
www.transportamenagementlafrance.com

- Déménagement résidentiel
- Déménagement commercial
- Piano - Matériel
- Entreposage
- Vente de meubles, d'équipement usagé et équipement de bureau

16. Drainage

Drainage Québécois

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

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

Groupe Sanyvan

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

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

17. Électricité

9317-5446 Québec inc.,

f.a.s. Akoum électrique
(514) 327-5837
(514) 571-5838
akomelectrique@hotmail.com

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 5700-7395-01
- Service 24h, estimation gratuite
- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel

Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

R.D.S. Électrique Inc.

Tél.: (514) 759-4836
(514) 562-8142
Fax: (514) 759-6772

Maitre électricien, membre CMEQ
RBQ: 5612-8903
35 ans d'expérience
Tout genre de travaux électriques, remplacement de panneaux, service d'entrée,
chauffage, rénovation, prévention,
Résidentiel et commercial
Service de 24 heures
Estimation gratuite
Bon prix.

18. Entretien - Nettoyage

Entretien Hebex Maintenance

Tél.: (438) 837-2385
info@hebex.ca
www.hebex.ca

- Entretien des stationnements
- Lavage de fenêtres
- Déneigement
- Entretien et nettoyage des bâtiments
- Nettoyage à pression

19. Environnement

Tecosol Inc.

Myriam Dufresne, Conseillère en environnement
Tél.: (450) 922-1410
Autre : (514) 880-4545
m.dufresne@tecosol.com
www.tecosol.com

- Évaluations environnementales et décontamination des sols

20. Évaluateurs

Groupe VMMP

Michel Montmarquet
Tél.: (514) 744-4490
mmontmarquet@groupevmmp.com
www.groupevmmp.com

- Financement hypothécaire
- Transaction immobilière (acquisition et disposition)
- Litige
- Conciliation
- Assurances (coût de remplacement d'un bâtiment)
- Étude de valeur locative
- Relocalisation (transfert)
- Fiscalité
- Partage de patrimoine (succession et séparation)
- Expropriation
- Inspection d'avancement de travaux de construction

21. Exterminateur

ABC Gestion Parasitaire

Tél.: (514) 737-7477
www.exterminationabc.com

- Produits et services professionnels

Élite Extermination

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

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ
Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès
Souris, rats, chauves-souris, pigeons,

ratons-laveurs et bien plus!
Arrosage extérieur avec des produits écologiques approuvés par Santé Canada
Équipe de techniciens établis un peu partout au Québec

Extermination Contre-Attak
Robert Gaudreault proprietaire
514-929-9644 et 1-855-360-0110
Info@contre-attak.ca
www.contre-attak.ca
-une compagnie familiale etabli depuis 27ans
-nous reglons les problemes a la source
-nous garantisons notre travail a 100%
-nous avons votre sante et tranquilité d'esprit à coeur
-ecologique- nos pratique respectent l'environnement

Extermination Platinium
1561, Harricana, Repentigny, Qc
Tél.: (514) 909-1177
- Résidentiel, commercial, industriel
- Avantages aux membres de l'APQ

Solution Cimex
Tél : 450-522-3393
Sans frais: 1-877-438-5454
Président : Martin Beaudry
Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!
-Traitement vapeur et traditionnel;
-Service de congélation;
-Traitement à la chaleur avec notre «hot housse»;
-Service de sécheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;
-Détenteur des permis du ministère du développement durable et environnement;
-Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;
-Estimation gratuite sur place.

22. Financement

Centres Hypothécaires Dominion
Lesley Wright MBA
Tél.: (514) 808-3661
lesleywright@dominionlending.ca
www.wrightmortgages.ca
- Résidentiel
- Petit commercial
- Multi-logements
- Prêt B
- Prêteur privé

23. Formation en immobilier

Immofacile.ca
1-877-398-5071
Abonnez-vous gratuitement à notre bulletin bi-mensuel sur l'immobilier
-Soirées conférences mensuelles à Montréal,
Québec, Gatineau et Trois-Rivières.
-Programme de mentorat (coaching)
Formation divers en immobilier
- Comment faire 3X plus d'argent que les banques (Devenir prêteur privé)
- Calcul de rentabilité... et plus de 15 autres
- Formation en vidéo, analyse de projets

Patrick Hérard
Formateur, coach en placement immobilier
Tél.: (514) 569-7075
Fax: (514) 800-4413
info@patrickherard.com
www.patrickherard.com
- Consultant en placement immobilier
- Formation/coaching en placement immobilier
- Apprendre a gérer ces immeubles maximisation de propriété
- Achat / vente

24. 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

25. Gestion Immobilière

Avantages Condo
www.avantagescondo.com
info@avantagescondo.com
1 877 731 8647
Pour les syndicats de copropriétés:
- Déclaration de copropriété, consultations juridiques
- Préparation et l'inscription d'hypothèque légale
- Banque de jugements pertinents, cours de formation

Ges-Mar Inc.
Gestion immobilière
Tél.: 514.866.1587
contact@ges-mar.net
www.ges-mar.net
- Un soutien pour la gestion de votre propriété
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- Des expertises en matière de gestion immobilière, que ce soit un immeuble en copropriété, en logements locatifs, en logements multiples ou en espaces commerciaux
- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

Gestion Plex
une division de GIA inc.
Robert Beaulieu, président-fondateur (2005)
Tél.: (514) 895-0676
www.gia.ca
info@gia.ca
- Gestion de haut niveau au QC et ON depuis 1992.
- Service de comptabilité spécialisée en immobilier.
- Service de vérifications emploi, crédit et locateur et +
- Services d' entretiens immobilier et ménager.

26. 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!

Quintin & Associés SENC Huissiers de justice
5777, rue Sherbrooke est, bureau 200
Montréal, QC, H1N 3R5
Tél. : (514) 257-9087
Fax : (514) 543-5330
quintin.associe@videotron.ca
https://www.facebook.com/quintin.associehuissiers
Nous misons sur un service personnalisé, Notre priorité : Le client !
Nos champs d'expertises sont nombreux : Signification de diverses documents juridique, Ordre de comparaître, Mise en demeure etc. Exécution de jugement tel que l'expulsion de locataire, saisie en main tierce (Revenu / bancaire).
Le recouvrement à l'amiable de créance.

27. Hypothèque

Caterina Ballaro
Courtier Hypothécaire
Tél.: (514) 799-9461
cballaro@dominionlending.ca
Que ce soit votre première maison ou que vous soyez un acheteur expérimenté avec un excellent crédit, les centres hypothécaires Dominion vous donnent accès aux meilleurs produits et aux meilleurs taux offerts au Canada. Appelez-nous… vous serez surpris!

Westmount Capital
Robbie Peck, Président
Tél.: (514) 419 4215
rpeck@wcmortgage.ca
www.wcmortgage.ca
- Préteur directe – non bancaire
- Lettre d'engagement en 24 heures
- Prêt hypothécaire alternative
- Taux intérêt compétitive en marché privé
- Solution créative

28. Ingénierie

Énertech Solutions inc.
Mécanique de bâtiment
5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc)
Tel: 514-638-2886
avi@enertechsolutions.ca
- Ingénierie en mécanique de bâtiments
- Audit énergétique
- Conversion de système de chauffage
- Calcul de charge de chauffage et climatisation
- Gestion de projets de construction
- Recherche de subventions
- Membre de l'ordre des ingénieurs

29. Impôts fiscalité

Centre financier Carrefour Planificateur financier
Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788
louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com
- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

Noël Hémond Planificateur financier, Pl. fin
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 503
noel.hemond@investorsgroup.com
- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

30. 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

31. Inspection Bâtiment

ANIEB Association Nationale des Inspecteurs et Experts en Bâtiments
Gérald Smith, Président
Tél.: (514) 206-0973
info@anieb.com
www.anieb.com
- Inspecteurs agréés en bâtiments de tout genre
- Experts en bâtiments reconnus devant les tribunaux et autres

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.ciebq.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

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

32. Maçonnerie

AAA Maçonnerie inc.

Bernabi Contreras
Tél.: (514) 963 2435
aaamasonry@hotmail.com
- Brique, bloc, pierre & rejointement
- Un travail de qualité a un prix juste

Maçonnerie Gratton

Tommy Bouillon, Président
Tél.: (514) 367-1631
Autre : (514) 576-1441
tommybouillon@maconneriegratton.com
www.maconneriegratton.com
- Maçonnerie
- Brique
- Cheminée
- Joint Briques
- Infiltration d'eau

SCDP Maconnerie Inc

David Parent, Président
514-999-3846
514-249-6785
SCDPMaconnerie@gmail.com
- Travaux en tout genre en maçonnerie
- Neuf et restauration
- Brique, pierre, bloc en béton
- rejointement, allèges, linteaux

RBQ 5700-2537-01

33. Nettoyage de conduits

Biovac System inc

Tél.: (514) 990 9605
info@biovacsystem.com
www.biovacsystem.com
- Analyse Qualité Air (Tests d'air)
- Nettoyage conduits de ventilation
- Entretien HVAC
- Résidentiel | Commercial | Industriel

34. 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)

CODE RABAIS 30758755

35. Plancher

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655
Autre : (514) 990-1640
Courriel : info@plancher640.com
www.plancher640.com
- Vinyle
- Flottant
- Latte brute
- Pré-vernis
- Parqueterie

36. Plomberie

Plomberie de la Montagne

Tél.: (450) 922-2606
Cell.: (514) 838-4209
luc@plomberiedlm.com
- Installation et Remplacement de chauffe-eau électrique ainsi qu'au gaz

Débouchage de tuyauterie
Remplacement de tuyauterie
Construction neuve et rénovation
Travaux de plomberie , chauffage à l'eau chaude et vapeur Plomberie

Mecanitech Ltée

Benoit Lapointe, Estimateur
Tél.: (514) 341-6200
blapointe@mecanitech.com
- Plomberie Chauffage
- gaz naturel
- Entreprise familiale, 25 ans de service
- Urgence 24 heures

37. Portes et fenêtres

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal
Tél. : (514) 322-5345
Téléc. : (514) 322-6352
dvaluminium@hotmail.com
www.dvaluminium.com
- Résidentiel et commercial
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC
- Hybride
- Directement du fabricant

Fenestration Plasse A Rénovation

Alain Plasse, Entrepreneur
Tél.: (450) 746-2553
parenovation@msn.com
- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

38. Réparations

Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036
maintenance.canada@gmail.com

Restauration
- Cuisine
- Salle de bain

Réparation Service
- Plomberie
- Électricité
- Menuiserie
- Plâtre, peinture
- Céramique

39. Sécurité - Incendie

Groupe Boroy Notiplex

Damien Langlois, Directeur général
Tél.: (514) 353-8765
Autre : (514) 941-4944
damien.langlois@notiplex.com
- Alarme-incendie
- Gigleurs
- Extincteurs portatifs
- Inspection ULC-S536
- Inspection NFPA-25

40. Sinistres

Lauresco

Marie-Eve Picher,
Service à la clientèle
Tél: (514) 826-6900
Autre : (514) 295-9880
info@lauresco.ca
www,lauresco.com
- Rénovation
- Inspection
- Après-sinistreifié

RBQ 5617-3511-01

41. Téléphones mobiles

Rogers

Tél.: (514) 395-5696
Courriel: apq@rci.rogers.com
- Notre offre pour l'APQ : 20% de rabais sur la mensualité de la ligne principale d'un plan Partagez Tout
- Numéro de contact pour questions / information : 1-866-739-6349
- Abonnez-vous en ligne www.rogersdirect.ca
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc…

42. Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Téléc.: (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

COLLABORATION SPÉCIALE

Faire de votre immeuble un lieu sûr

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

Lorsqu'il est question de sécurité dans leurs immeubles, plusieurs propriétaires posent le résonnement suivant : « Je suis assuré, donc tout se passera bien. »

Il s'agit certainement d'un bon début. Toutefois, en tant que propriétaire, vous pouvez pousser la démarche un peu plus loin. Dites-vous que la tranquillité d'esprit et la sécurité font également partie de l'offre de service que vous proposez à vos locataires. S'ils se sentent en sécurité, vous maximiserez vos chances de conserver de bons locataires.

<u>Protégez votre immeuble des voleurs</u>

Pas une semaine ne passe sans qu'on entende parler aux informations d'intrusion à domicile et de vol par effraction. Gardez en tête que vos locataires ne se sentiront pas en sécurité s'ils apprennent qu'un vol a eu lieu dans votre immeuble.

Pour que tous puissent dormir sur leurs deux oreilles, voici une série de mesures préventives afin de repousser les voleurs.

1- Ne laissez pas à vue les objets de valeur. Vous avez une souffleuse ? Une tondeuse ? Rangez-les dans un endroit sécurisé.
2- Les halls d'entrée de vos immeubles sont-ils déverrouillés en permanence ? Ne faites pas cette erreur et verrouillez les accès principaux.
3- Sensibilisez vos locataires au sujet des fenêtres laissées ouvertes, puisqu'il est facile d'ouvrir une fenêtre de l'extérieur. Beaucoup de voleurs savent comment s'y prendre, qu'il s'agisse de fenêtres coulissantes ou de fenêtres à manivelle.
4- Portez une attention particulière aux ouvertures situées au rez-de-chaussée de votre immeuble. Celles-ci sont les plus vulnérables. Au besoin, vous pouvez revoir leur solidité, par exemple en installant des cadres de porte en métal.
5- Plutôt que de laisser les mêmes lumières extérieures toujours allumées, vous pouvez installer des phares à minuterie pour qu'elles s'allument uniquement à certains moments. Mieux encore, vous pouvez utiliser des phares équipés de détecteurs de mouvement. Celles-ci ne s'allumeront qu'avec la présence d'un individu.
6- Rien ne vous empêche d'installer des caméras de sécurité à l'extérieur ainsi que dans les aires communes. Cela peut avoir un effet assez dissuasif sur tout voleur potentiel, puisque la plupart des voleurs ne veulent pas risquer d'être reconnus. D'autant plus que la présence de caméras pourrait même faire baisser le montant de votre prime d'assurance.
7- Vous pouvez installer un système d'alarme à détecteur de mouvement relié à une centrale de surveillance, surtout si vous êtes propriétaire d'un immeuble à vocation commercial. Ce genre de système détecte tout mouvement anormal : l'ouverture de portes, des fenêtres, ainsi que les bris de vitre. De plus, l'effet de surprise de l'alarme est très dissuasif.
8- Avisez les voleurs de la présence d'un système de sécurité. Là aussi, l'effet dissuasif repoussera plus d'un malfaiteur.

<u>Parlez d'assurance avec vos locataires</u>

Même si votre immeuble est assuré, vos locataires le sont-ils ? La question est pertinente, puisqu'en cas de vol ou de désastre, votre assurance ne les couvrira pas automatiquement.

Selon un récent sondage mené auprès de 3076 Québécois pour le compte du Bureau d'assurance du Canada, 37 % des locataires de la province n'avaient pas souscrit d'assurance habitation.

De plus, une importante proportion de ces locataires, surtout chez les 65 ans et plus, croient que l'assurance de leur propriétaire les indemnisera en cas de pépin majeur, par exemple en cas de vol, d'inondation, de dégât d'eau ou de feu. Aussi, moins de 50 % des locataires du Québec sont au fait qu'il sera de leur responsabilité de réparer ou de rembourser les biens endommagés en cas d'incendie ou d'inondation dans leur appartement.

En plus de tout perdre et de ne plus avoir de toit au-dessus de leur tête, les locataires tenus responsables d'un sinistre pourraient être poursuivis par les locataires affectés ou encore par le propriétaire. D'où l'importance qu'ils soient assurés. D'autant plus que le coût d'assurance habitation n'est généralement pas très élevé : selon l'étude du BAC, 70 % des locataires assurés ne déboursent pas plus de 22 $ par mois pour leur assurance.

Personnellement, je fais un gros travail de sensibilisation auprès de mes locataires résidentiels. Pour ce qui est des immeubles commerciaux, j'ajoute une clause au bail comme quoi l'assurance est obligatoire. On n'est jamais trop prudent!

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

BÉTONEL MD Dulux

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

Assurance habitation 37 pour cent des locataires jouent avec le feu

Alors que le bal annuel des déménagements a pris fin et que les nouveaux locataires sont installés chez eux, le Bureau d'assurance du Canada (BAC) s'inquiète de constater qu'un trop grand nombre de Québécois ne détient toujours pas d'assurance habitation.

En effet, un sondage mené pour le compte du BAC auprès de 3 076 personnes révèle que 37 % des locataires québécois ne possèdent pas d'assurance habitation. Une situation déplorable qui met clairement à risque leur sécurité financière. N'oublions pas qu'en plus de protéger des biens, l'assurance habitation couvre également la responsabilité civile.

LES RAISONS POUR NE PAS S'ASSURER

Trop cher : le prix de l'assurance est la raison invoquée par près de la moitié d'entre eux (48 %). Notons que près de 70 % des locataires assurés ne déboursent pas plus de 22 $ mensuellement pour leur assurance.
Peu ou pas de biens de valeur à assurer : le manque de biens à assurer ou leur faible valeur figure en seconde place des raisons mentionnées pour ne pas souscrire une assurance habitation (chez le tiers des répondants). Faire l'inventaire de ses biens permet très souvent de s'apercevoir que l'on a plus de possessions qu'on le croyait.
Couvert par le propriétaire : 15 % des sondés croient, à tort, que l'assurance du propriétaire les indemnisera pour leurs biens en cas de pépin. Une croyance encore plus marquée chez les 65 ans et plus, qui, dans 42 % des cas, s'en remettraient à leur propriétaire en cas de sinistre.
Négligence : 16 % des répondants affirment ne pas y avoir pensé.

Ces résultats démontrent qu'il est nécessaire de poursuivre le travail d'information et de sensibilisation des locataires. Un nombre encore trop important de Québécois ne réalisent pas la situation dans laquelle ils se retrouveraient s'ils devaient tout perdre dans un incendie, par exemple. « Ce nouveau sondage nous indique que la population doit encore être sensibilisée aux risques qu'elle court sans assurance habitation. En plus de tout perdre et de ne plus avoir de toit au-dessus de leur tête, les locataires non assurés pourraient avoir à indemniser leur propriétaire s'ils étaient reconnus responsables du sinistre », souligne Anne Morin, responsable des affaires publiques au Bureau d'assurance du Canada.

DES PROTECTIONS MIEUX CONNUES

Paradoxalement, une majorité de sondés connaît les couvertures offertes dans les contrats d'assurance habitation. Les couvertures pour le vol et le feu demeurent par ailleurs les plus connues, suivies de la responsabilité civile, du vandalisme et des dégâts d'eau.

En revanche, lorsque l'on demande à des locataires non assurés qui paierait les réparations si, par exemple, leur baignoire inondait l'appartement de leurs voisins ou si un incendie endommageait leurs biens, moins d'un locataire sur deux sait que c'est lui qui aurait la responsabilité de réparer ou de rembourser les biens endommagés.

« Il est intéressant de constater que bien qu'ils connaissent les protections de base de l'assurance habitation, les locataires non assurés sont encore nombreux à ignorer que c'est à eux que reviendrait la responsabilité de réparer ou de remplacer des biens qui auraient été endommagés par leur faute à la suite d'un sinistre. », note Mme Morin.

Profitez de l'entente privilège !

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

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

Composez le 514 493-2900
pour plus de renseignements.

JOSEPH ÉLIE
120 ans
PETRO-CANADA
PRODUITS PÉTROLIERS / LUBRIFIANTS
CHAUFFAGE / CLIMATISATION
Division de: Groupe Énergie BDL inc.

10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3
Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958
Courriel: info@josephelie.com www.josephelie.com

Assurance des locataires : À quand une obligation pour les locataires?

Il n'y a pas d'obligation dans la loi pour le locataire de souscrire une assurance habitation ou responsabilité.

Vous pouvez donc demander à vos locataires de s'assurer, , vous ne pouvez l'exiger une fois le bail signé.
Vous pouvez toutefois en faire une obligation lors d'un nouveau bail. Prenez le temps de bien expliquer l'importance à vos locataires d'être assuré adéquatement.

Bien qu'à première vue plusieurs locataires pensent qu'une assurance n'est pas nécessaire, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est convaincue qu'il s'agit d'une grave erreur et qu'une assurance-locataire est réellement essentielle pour un locataire.

Les coûts d'une telle assurance sont généralement abordables. En plus, les locataires se munissent d'une protection pour les dommages accidentels.

Alors que celles-ci ne représentent que quelques exemples d'obligations, elles se traduisent par plusieurs situations.

- Le locataire a causé des débordements de baignoire majeurs provoquant ainsi des dégâts importants au plafond et aux biens situés dans l'appartement en-dessous du sien.

- Le locataire, par mégarde, met le feu à son logement. Il sera trouvé responsable de défrayer des dommages-intérêts au propriétaire, car le feu a été causé par sa faute ou par un de ses visiteurs.

- On a assisté aussi à des incendies provoquées par les cigarettes écrasées dans des pots de fleurs.

En mai 2017 le Service de sécurité incendie de Montréal (SIM) a lancé sa campagne «Pas de mégots dans les pots» qui vise à sensibiliser les citoyens aux dangers d'éteindre des articles de fumeur dans les pots de fleurs et les plates-bandes.

Le terreau utilisé pour le jardinage contient des matières végétales et des engrais chimiques qui sont inflammables lorsque exposés à une source de chaleur. Un mégot de cigarette écrasé dans ce mélange peut continuer de se consumer pendant quatre à cinq heures avant de s'enflammer.

Dernière recommandation : Attention, les actes intentionnels de vos locataires ne sont pas couverts par leurs assurances, cela ne leur donne donc pas le loisir de profiter du fait d'avoir une assurance pour commettre des méfaits.

Nouvelle autorité lance des ressources en ligne pour les propriétaires et les administrateurs de condominiums

Les propriétaires, résidents et administrateurs de condominiums disposeront désormais d'une source fiable de renseignements et de ressources : l'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC), un nouvel organisme mis sur pied pour encadrer la vie en copropriété partout en province.

« L'Office ontarien du secteur des condominiums jouera un rôle de tout premier plan dans la satisfaction des besoins croissants des communautés condominiales de la province, afin que tous puissent adopter ce mode de vie en toute tranquillité d'esprit », a déclaré Mme Tracy MacCharles, ministre des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs.

« Je tiens à remercier le conseil d'administration de l'Office ontarien du secteur des condominiums, ainsi que toute son équipe, pour leurs efforts en vue de bâtir des communautés plus fortes à l'échelle de la province, maintenant et pour les années à venir. »

Cette toute nouvelle autorité administrative ontarienne offrira les services suivants :

<u>Renseignements sur la propriété de condominiums et la vie en copropriété,</u>
Une formation en ligne gratuite pour administrateurs de condominiums afin de garantir un fonctionnement efficace des conseils d'administration;

Des outils d'auto-assistance destinés aux membres de la communauté condominiale qui ont des questions ou qui souhaitent résoudre des différends de manière autonome;

Un nouveau tribunal de règlement des différends en ligne qui proposera des services de négociation, de médiation et d'arbitrage visant à résoudre les problèmes.

« À titre de toute première autorité désignée pour le secteur condominial en Ontario, l'OOSC met l'accent sur le soutien à la vie en copropriété », explique M. Tom Wright, président du conseil d'administration de l'OOSC.

« En vertu de l'initiative gouvernementale de protection des consommateurs, nous comptons aider les propriétaires et les résidents de condominiums en leur fournissant en temps opportun des ressources et des renseignements pertinents. Notre objectif : des communautés condominiales solides, surtout dans le contexte où de plus en plus de résidents se tournent vers ce mode de vie. »

L'OOSC entend renforcer la protection conférée aux propriétaires de condominiums en aidant ceux-ci à comprendre leurs droits, et fournir aux membres des conseils d'administration la formation nécessaire pour mieux saisir leurs rôles et responsabilités en vertu des nouvelles lois.

Propositions de changement en assurance de copropriété

Le ministre des Finances Carlos Leitao prévoit depuis quelques mois établir des modifications concernant les assurances des copropriétés au Québec. Il a donc soumis pour consultation, des propositions de modification, au centre desquelles deux grands principes sont considérés, soit que le maintien de l'intégrité du bâtiment tant dans ses parties communes que dans ses parties privatives avant les améliorations, est de la responsabilité du syndicat, et que les copropriétaires individuels doivent bénéficier de règles claires concernant les assurances.

Afin de mieux adapter les assurances en copropriété avec les réalités pratiques, il est d'abord proposé de clarifier les obligations d'assurance du syndicat dans la loi, notamment pour remplacer le terme « valeur à neuf » par « coût de reconstruction », quand on parle du montant d'assurance, pour couvrir plus de frais. On viendrait aussi baliser ce qui devrait faire partie de risques usuels qui devraient être couverts de façon obligatoire, dépendamment de la situation de chaque immeuble.

Comme c'est le copropriétaire qui doit assurer les améliorations de son unité, on suggère que le syndicat ou le promoteur ait l'obligation d'établir une unité de référence dans l'immeuble, afin de mieux déterminer ce qui constitue une amélioration apportée par un copropriétaire à son unité.

De plus, dans le cas où l'assurance du copropriétaire et celle du syndicat couvrent un même bien, l'assurance du copropriétaire serait complémentaire à celle du syndicat et donc invoquée en cas d'insuffisance de l'assurance du syndicat seulement. D'après le document de changements législatifs proposés, on souhaite instaurer l'obligation pour le syndicat d'obtenir une évaluation périodique de la valeur du bâtiment par un expert.

On propose également d'ajouter l'obligation d'obtenir une protection en responsabilité civile pour les administrateurs du syndicat ou les membres du personnel d'assemblée, et d'instaurer un plafond pour le montant de la franchise prévue au contrat d'assurance du Syndicat, pour que cette franchise ne dépasse pas un certain pourcentage de la valeur du bâtiment.

Le Ministre souhaiterait également ajouter à la contribution du fonds de prévoyance, l'obligation de contribuer à la provision d'une portion de la franchise du syndicat. Aussi, on y propose que le montant de la franchise et toutes sommes requises en cas d'insuffisance d'assurance sont la responsabilité du syndicat à titre de charges communes, devant donc être réparties en proportion de la valeur relative de la fraction de chacun, dans le but d'éviter de faire supporter les coûts uniquement aux copropriétaires qu'on juge responsables d'un sinistre ou dont les unités sont touchées par le sinistre. Les recours contre les copropriétaires fautifs demeureraient.

Il y est également proposé une obligation pour chaque copropriétaire, qu'il occupe son condo ou non, de se doter d'une assurance responsabilité civile individuelle, dont le seuil serait déterminé par le gouvernement. Cette obligation pourrait également être étendue au locataire d'une unité de condo. On propose également que la loi prévoie une obligation pour le syndicat d'aviser son assureur et qu'il prenne en charge tous les sinistres, sauf ceux qui touchent exclusivement les améliorations locatives d'un copropriétaire.

Finalement, on propose d'interdire les recours de l'assureur d'un syndicat contre ses copropriétaires de façon individuelle, leurs assureurs ou les membres de leur famille en recouvrement des dommages aux parties assurées par le syndicat, et peut-être également aux administrateurs et mandataires du syndicat.

Votre association suivra les suites de ces changements législatifs proposés. Pour plus de détails, nous vous référons au site internet du Ministère des Finances (1).

(1) http://www.finances.gouv.qc.ca/fr/Ministere-Consultation_assurance_copropriete.asp