

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

Responsable des dettes de mon vendeur?

Me Annie Lapointe

Saviez-vous qu'au moment de l'achat d'un nouveau bloc appartement, vous pourriez être responsable d'une facture d'électricité à être payée par l'ancien propriétaire et ce, tout à fait légalement?

La « Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles » (1) s'applique lorsqu'il y a au moins un local faisant l'objet de location résidentielle et que le prix de l'électricité ou du gaz naturel est inclus dans le prix du loyer. C'est donc lorsque le propriétaire paie la consommation de ses locataires.

Il y est clairement inscrit que le propriétaire/locateur est réputé débit-

eur du prix de ce service d'électricité ou de gaz (donc responsable) même pour une dette contractée par un propriétaire/locateur antérieur. Oui, vous avez bien lu.

Exceptionnellement, la loi prévoit que le fournisseur d'électricité ou de gaz, ne peut interrompre le service pour la raison que les comptes restent impayés. Il s'agirait alors de punir les locataires, alors que ce ne sont pas eux qui sont responsables des comptes.

Les fournisseurs ont toutefois cet



autre moyen pour se protéger : un délai de 45 jours dès la réception d'un compte est alloué pour payer, avant que votre fournisseur d'électricité ou de gaz ne puisse demander qu'une partie de vos loyers leur soit cédée. Il s'agit d'une démarche qui doit se faire devant un tribunal et qui est entendue d'urgence. Cela vous obligerait donc à produire lors de l'audition, les informations concernant les

baux, les coordonnées des locataires et les loyers de l'immeuble en question. La loi prévoit qu'un maximum de 25% de vos loyers pourrait être cédé au fournisseur impayé. C'est le juge qui déterminera alors ce pourcentage, ainsi que la façon dont les locataires seront mis au courant qu'ils devront payer une partie de leur loyer directement au fournisseur.

Lorsque la totalité de la dette

Suite à la page 2

À LIRE CE MOIS-CI

ATTENTION LA RÉGIE DU LOGEMENT PEUT BAISSER LE LOYER



6

CHUTE D'UNE COPROPRIÉTAIRE SUR UNE SURFACE GLACÉE



8

L'indemnité accordée au locataire lors d'une reprise d'un logement



18

Poste-Publication
convention 40020616



888-382-9670
boutique.apq.org

DEVENIR
MEMBRE





Me Annie Lapointe

est payée, il faudra remettre au fournisseur un dépôt ou autre sûreté garantissant quatre mois de consommation pour le futur, tel qu'évalué par le fournisseur, pour mettre un terme à la cession et ravaoir le plein montant de nos loyers.

Attention, il a été décidé que la même chose s'applique même si on a acheté l'immeuble d'une personne qui a fait faillite (2). L'inclusion de la dette dans sa faillite ne fait pas en sorte qu'Hydro-Québec (ou autre fournisseur) ne puisse se retourner contre vous pour obtenir remboursement s'il n'a pas été payé en totalité. En effet, il s'agirait d'un type de cautionnement créé par la loi (3), tout comme quelqu'un qui viendrait endosser le paiement du loyer pour un de vos locataires. La différence ici est que c'est la loi qui le prévoit et que votre autorisation n'est pas demandée.

Nous vous recommandons dans tous les cas de procéder à une vérification du paiement des comptes d'Hydro-Québec (ou tout autre fournisseur de service d'électricité) ou fournisseur de gaz, avant de conclure tout achat, lorsque certains loyers incluent ce service et qu'au moins un local est loué à des fins résidentielles. Si un solde subsiste au moment de la vente, il sera possible de s'entendre pour que le vendeur le paie à même le prix de vente.

(1) Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles, LRQ, chapitre M-37.

(2) Hydro-Québec c. 2951-1433 Québec inc., 1999 CanLII 13482 (QC CA).

(3) Sherbrooke (Ville de) c. Écoplan ltée, 2008 QCCS 6315 (CanLII).

Am I responsible for the debts of my seller?

Did you know that at the time of buying a new apartment block you could be responsible for a Hydro bill to be paid by the former owner, and this quite legally so?

The "Act respecting the mode of payment for electric and gas service in certain buildings" (1) applies where there is at least one room subject to residential leasing and where the expenditure of electricity or natural gas is included in the rental price; i.e. when the owner pays for the energy use of his tenants.

It is clearly stipulated that the owner/landlord is deemed to be the debtor of the cost of that electricity or gas service (and therefore responsible) even for a debt incurred by a previous owner/landlord. Yes, you have read it well.

Exceptionally, the law provides that the electricity or gas supplier cannot interrupt the service for the reason that the accounts remain unpaid, because that would be punishing the tenants, whereas they are not responsible for the accounts.

However, suppliers have this other means of protecting themselves which is that a period of 45 days upon receipt of an account is allocated to pay before your electricity or gas supplier can request that part of your rents be paid to them. This is a step that must be brought before a Court and that is heard urgently. This would require you to produce, at the hearing, information about the leases, tenant contact information and the rents for the building in question. The law provides that a maximum of 25% of

your rents could be transferred to the unpaid supplier. It is the judge who will then determine that percentage, and also how the tenants will be made aware that they will have to pay part of their rent directly to the supplier.

When the entire debt is paid a deposit or other security guaranteeing four months of consumption for the future, as assessed by the supplier, must be given to the supplier in order to terminate the transfer and to recover the full amount of our rents.

Caution! It was decided that the same applies even if one bought the property from a person who went bankrupt (2). The inclusion of the debt in his bankruptcy does not prevent Hydro-Québec (or any other supplier) from being able to claim damages from you if it has not been paid in full. Indeed, it would be a type of guarantee created by the law (3), just like someone who would come to get payment of the rent for one of your tenants. The difference here is that it is the law that provides for it and that your authorization is not sought.

In all cases, we recommend that you check the payment of Hydro-Québec (or any other electricity service provider)

or gas supplier accounts before making any purchase, when certain leases include this service and if at least one space is rented for residential purposes. If a balance remains at the time of sale, it will be possible to arrange for the seller to pay it out of the sale price.

(1) An Act respecting the mode of payment for electric and gas service in certain buildings, LRQ, chapter M-37.

(2) Hydro-Québec v. 2951-1433 Québec inc., 1999 CanLII 13482 (QC CA).

(3) Sherbrooke (City of) v. Écoplan ltée, 2008 QCCS 6315 (CanLII).

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 débiter 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   /kevrich

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) remercie ses partenaires majeurs Noël Hémond du Groupe Investors et Serge Bélanger Courtier hypothécaire pour leur implication lors de la Clinique de fixation de loyer 2017, tenue le 28 janvier 2017.

Merci également à Frédérick Lessard, Courtier en assurance de dommages pour son appui auprès des propriétaires de logements locatifs québécois.

Nous remercions également tous les propriétaires qui ont participé et ont fait de cet évènement un succès!

Notre conférence Fixation de loyer 2017 a également remporté un franc succès autant en ligne qu'à la Clinique.



CMP ASSURANCES

Courtiers Multi Plus Inc
Frédérick Lessard, Courtier en assurance de dommages
Tél.: (514) 376-0313
cmp@courtiersmultiplus.com

- Assurance de Bâtisse, Loyer
- Bris des équipements
- Assurance responsabilité



Notre taux SPÉCIAL A.P.Q.

1.98%

Terme de 5 ans fixe

* Tous sujet à changement sans préavis
Certains conditions s'appliquent



Serge Bélanger
Courtier hypothécaire

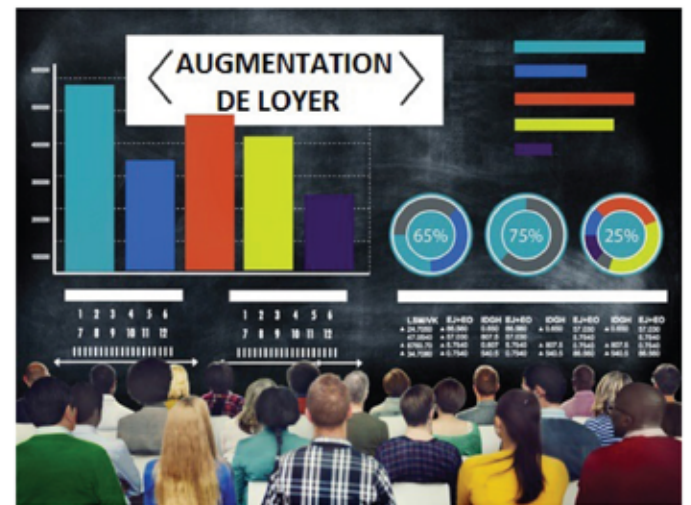
Commercial Multi-logement
450 888.1599
info@sergebelercourtier.com

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

CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER 2017

GRATUIT

- Conférences en continu →
- Aide aux calculs 2017 →
- Rencontrez des fournisseurs majeurs →
- Des professionnels à votre service →



Samedi le 28 janvier 2017
de 9h à 16h
10720 Saint-Laurent à Montréal

OUVERT À TOUS

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC
www.apq.org



Me Martin Messier

L'IMMIGRATION: EXCELLENT POUR LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

nouveaux arrivants sont victimes.

Certaines craintes proviennent de situations qui sont pourtant exorbitantes. Nous avons vu dans les médias des situations qui frappent l'imaginaire et qui font peur: des locataires qui croyaient pouvoir laver leur logement en jetant des chaudières sur le sol, qui croyaient pouvoir utiliser le salon pour en faire un jardin maraîcher ou encore qui pensaient que la chaleur dégagée par le tuyau d'eau chaude permettait de rendre à point tant les fruits que la viande.

Relevons d'abord que comme société d'accueil si de tels cas se produisent c'est que nous avons failli dans notre rôle d'intégrateur culturel. La vaste majorité des cas médiatisés relève de l'exception et du manque d'information dont les

Immigration: excellent for owners of buildings

These fears originate from situations that are nevertheless exorbitant. We have seen in the media situations that strike the imagination and are scary: tenants who thought they could wash their apartment by throwing boilers on the ground, or who thought they could use the lounge to turn it into a market garden or also someone who thought that the heat from the hot water pipe allowed to cook fruit as well as meat.

Let us first note that as a host society, if such cases happen, it means that we have failed in our role of cultural integrator. The vast majority of cases publicized fall within the exception

Les nouveaux arrivants sont une source importante de nouveaux locataires dans les logements du Québec. Il est de notre ressort de favoriser une saine intégration dans leur milieu de vie. Souvenons-nous que les nouveaux arrivants qui deviennent nos locataires le sont pour longtemps. En effet, les locataires nouveaux arrivants restent en moyenne 13 ans dans un logement.

En prenant le temps de voir à ce que le locataire que vous rencontrez a choisi de suivre une formation sur le logement et qu'il est en mesure de bien comprendre ses droits et obligations comme locataire, vous partez du bon pied.

and the lack of information of which newcomers are victims.

Newcomers are an important source of new tenants in the dwellings of Quebec. It is our responsibility to promote healthy integration into their environment. Remember that newcomers who become our tenants remain our tenants for a long time. Indeed, the newly arrived tenants remain on average 13 years in a dwelling.

By taking the time to ensure yourself that the tenant you meet has chosen to undergo training on housing and is able to fully understand his rights and obligations as a tenant, you start off the right way.

Many owners have talked to me about

Plusieurs propriétaires m'ont parlé du succès qu'ils ont pu vivre en louant leur logement à un locataire qui a suivi une formation parrainée par L'APQ avec un de nos partenaires le ROMEL qui joue ce rôle de façon impeccable.

Dans le même ordre d'idée, nous devons également nous assurer que les logements choisis conviennent aux besoins des locataires. Nous avons donc créé une section spéciale de formation et d'accueil pour les informer sur leurs obligations et aussi pour leur présenter des logements qui ont fait l'objet d'une vérification Immeubles vérifiés APQ.



the success they have been able to experience by renting their property to a tenant who had received training sponsored by the APQ with one of our partners, ROMEL (Regroupement des Organismes du Montréal Ethnique pour le Logement), which plays this role impeccably.

In the same vein, we must also ensure ourselves that the chosen accommodations are appropriate to the needs of the tenants. We created therefore a special section for training and welcoming to inform them on the obligations and also to introduce to them dwellings that have been submitted to an APQ Building Verification.

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

Volume 32 No 12
Décembre 2016

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



6 @ 8

Mardi le 21 mars 2017 à partir de 18h

Sujet: **Les assurances, avez-vous la bonne couverture?**

Notre conférencier vous expliquera comment être bien protégé avec vos assurances, les clauses et les protections à connaître et à souscrire.

Formations

Mardi le 21 février 2017 à 19h

Sujet: **Fixation de loyer 2017**

Cette formation expliquera à travers d'exemples comment utiliser le formulaire de calcul de la Régie. Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer..

Réservation au 514-382-9670

ou sans frais 888 382 9670

ou par courriel reservation@apq.org

APQ: DES TAUX D'AUGMENTATION DE LOYER POUR "FACILITER LES NÉGOCIATIONS" OU POUR BRIMER NOTRE DROIT À NÉGOCIER LIBREMENT!

L'Association des propriétaires du Québec demande au Premier Ministre, Monsieur Couillard, de prendre la décision d'offrir un ministère à la Régie du logement. Enfin, un ministre qui aura la lourde charge de moderniser une institution en décrépitude mais de le faire sans avoir les affaires municipales et la sécurité publique en plus. "Par ce manque de temps pour résoudre une problématique qui paralyse plus de 1,3 millions de logements, le parc locatif se détériore. L'annonce d'un taux de 2.4% pour les travaux majeurs est la preuve qu'il est inconcevable pour un propriétaire d'avoir un retour sur investissement de plus de 30 ans!" selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Les taux d'augmentation accordés par la Régie du logement, les taxes pour payer des HLM qui nous concurrencent : le locatif a besoin de soutien et d'aide pour rénover, car les revenus ne suffisent plus à la tâche. Les propriétaires doivent effectuer les mises à niveau de leurs immeubles pour rester concurrentiels et respecter les normes toujours plus exigeantes.

Réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble : Au plus bas!
2017 : 2.4%
2016 : 2.5%

2015 : 2.9%
2014 : 2.6%
2013 : 2.6%
2012 : 2.9%

Même si la Régie insiste chaque année sur le fait que les chiffres émis ne sont que des indicatifs, les locataires, appuyés dans leur idée par les associations de locataires, se fient juste à ces taux.

Mais ce ne sont que des estimations et le propriétaire doit faire ses propres calculs car chaque immeuble est différent avec les taux non réalistes annoncés chaque année.

"Le blâme est toujours porté sur les propriétaires de logements locatifs mais selon les méthodes désuètes, les hausses de taxes municipales, scolaires sont transférables à 100% sur le loyer des locataires. Nous tenons à préciser que de nombreux propriétaires n'augmentent pas leur loyer comme ils auraient le droit car ils ne veulent pas perdre leurs locataires. Et les sommes non-réclamées seront perdues car elles ne peuvent pas être reportées à l'année suivante!" d'ajouter l'APQ.

Avec un taux d'inoccupation de presque 4% dans la Province, de nombreux propriétaires sont tentés d'offrir des mois gratuits et de ne pas augmenter pour conserver leurs locataires.

Des taux dérisoires et des dommages de plus en plus chers!

Lors d'un sondage exclusif mené par l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) sur les saccages vécus par les propriétaires de logements dans les 5 dernières années, il ressort que 75.55% des propriétaires ont subi au moins un saccage! Et les dommages ont coûté plus de 4200\$ en moyenne (sans compter les heures du propriétaires et les loyers perdus)

Si on combine Taux dérisoires + Saccage de plus 4200\$ + interdiction d'un dépôt de garantie, on obtient un cocktail explosif qui s'abat sur le parc locatif.

"Le gouvernement a souvent avancé vouloir mettre un dépôt

en place mais aucun n'a agi. Il est temps de moderniser un tribunal administratif engorgé, et non adapté aux réalités du marché?" de conclure Martin Messier.

Formulaire de calcul d'augmentation de loyer APQ et l'application Calculo

Ce formulaire de calcul s'applique pour vos hausses de loyer pour l'année 2017.

Cet outil est plus complet que le formulaire de la Régie du logement car vous pouvez enregistrer vos calculs d'augmentation 2017 et vos avis de modification au bail sur votre ordinateur. Alors calculez dès maintenant vos hausses de loyer!

Pour télécharger l'application, allez au <http://www.apq.org/calcul-daugmentation-de-loyer-2017.aspx>

TOITURE AUDET
TOITURES ET CHARPENTES

Toit de tout genres
(plat, métal, bardeaux)
Rénovation extérieur
Estimation gratuite

819-598-1384
toitureaudet@hotmail.com



Me Jean-Olivier Reed

Lorsque le locataire refuse votre augmentation de loyer, le propriétaire peut ouvrir un dossier en fixation de loyer à la Régie du logement. Dans la majorité des cas, le greffier accorde une augmentation de loyer après avoir confirmé que les dépenses alléguées sont réelles avec les factures du propriétaire.

Par contre, si pour une raison ou une autre vous avez, pour la période de références une baisse de taxe municipale et/ou scolaire et/ou une baisse de votre prime d'assurance et/ou que le pourcentage attribué pour une dépense est négatif, le résultat du calcul risque d'être négatif ce qui signifierait en clair : une baisse du loyer mensuel.

Il est donc important de faire le calcul en ligne avant d'envoyer votre avis pour s'assurer que le résultat final n'est pas une baisse du prix du loyer. Si c'est le cas, vous avez simplement à ne pas ouvrir de dossier en fixation de loyer pour maintenir le loyer actuel.

Chose positive, le locataire ne peut pas ouvrir de lui-même le dossier en fixation de loyer. C'est le privilège du propriétaire. Rien ne vous empêche malgré ce résultat d'envoyer une proposition d'augmentation

FIXATION DE LOYER : ATTENTION LA RÉGIE DU LOGEMENT PEUT BAISSER LE LOYER DE VOTRE LOCATAIRE

plus réduite en vue d'une entente à l'amiable.

Malheureusement, une année de baisse pourrait annuler complètement une augmentation anticipée pour la réalisation de travaux majeurs sur l'immeuble. Notre suggestion à cet effet est d'étaler, si c'est possible évidemment, sur plusieurs années, vos projets de rénovation pour éviter de perdre toutes les possibilités d'augmentation.

Pour comprendre le sérieux de ce problème, voici un extrait d'une décision qui fixe le loyer à la baisse.

Dans cette décision il y avait une baisse des taxes municipales et scolaires et de l'assurance. Les parenthèses représentent un montant négatif.

Notez que le loyer avant le calcul était de 536.67\$

Notez aussi la perte complète de l'augmentation anticipée de 5,63 pour travaux majeurs

...27 Après calcul, l'ajustement du loyer permis en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer⁶ est de (7,40 \$) par mois, s'établissant comme suit : (Voir tableau ci-bas)

Taxes municipales et scolaires	(20,27 \$)
Assurances	(0,40 \$)
Gaz	4,82 \$
Électricité	0,28 \$
Mazout	0,00 \$
Frais d'entretien	0,00 \$
Frais de services	0,00 \$
Frais de gestion	0,30 \$
Réparations majeures, améliorations majeures, mise en place d'un nouveau service	5,63 \$
Ajustement du revenu net	2,24 \$
TOTAL	(7,40 \$)

28 CONSIDÉRANT l'ensemble de la preuve faite à l'audience;

29 CONSIDÉRANT qu'un ajustement mensuel de (7,40 \$) est justifié;

30 CONSIDÉRANT qu'il n'y a pas lieu de condamner le locataire au paiement des frais de la demande;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

31 FIXE le loyer, après arrondissement au dollar le plus près, à 529,00\$ par mois du 1er juillet 2009 au 30 juin 2010, comprenant le coût de l'espace de stationnement.

32 Les autres conditions du bail demeurent inchangées.

33 La locatrice assume les frais de la demande. »....

Nous vous suggérons donc d'utiliser l'application « APQ Calculo » crée par

l'Association des propriétaires du Québec pour faire vos projections d'augmentation de loyer et de consulter aussi nos conseillers sur la meilleure stratégie à adopter cette année pour les augmentations de loyer.

Ref : Gestion Laberge inc. c. Baranoshnik 18 090302 001 F

SPÉCIALISÉ PROPRIÉTÉ À REVENUS 6 LOGIS ET PLUS

VOUS VOULEZ VENDRE
OU ACHETER!

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



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

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



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

*Mon but
est de bien vous servir*



Madame Wee
secrétaire

Setting of the rent: Caution! The Régie du logement can lower the rent of your tenant

When the tenant refuses your rent increase, the owner can open a file for setting of the rent at the Régie du logement. In the majority of cases, the clerk grants a rent increase after confirming that the alleged expenses are real with the owner's bills.

On the other hand, if for any reason you have a reduction in your municipal and/or school tax and/or a reduction in your insurance premium for the reference period and/or the percentage allocated for an expense is negative, the result of the calculation may be negative which would mean in clear: a decrease in the monthly rent.

It is therefore important to do the calculation online before sending your notice to ensure that the end result is not a drop in the

rental price. If this is the case, you simply do not open a file in rent setting to maintain the current rent. Positively speaking, the tenant cannot open the file on his own for setting the rent. This is the privilege of the owner. Nothing prevents you, in spite of this result, from sending a proposal for a smaller increase for an amicable settlement.

Unfortunately, a year of decrease could completely cancel an anticipated increase for major construction work on the building. Our suggestion to this effect is to spread out, if possible of course, over several years, your renovation projects to avoid losing all possibility for an increase.

To understand the seriousness of this problem, here is an excerpt of a decision that sets the rent down. In this decision there was a decrease in municipal and school taxes and insurance. The parentheses represent a negative amount.

Note that the rent before the calculation was \$536.67



Also note the complete loss of the anticipated increase of 5.63 for major works.

... 27 After calculation, the rent adjustment permitted under the Regulation respecting the criteria for the fixing of rent 6 is (\$7.40) per month, as follows:
(see page 8)

28 CONSIDERING all the evidence presented at the hearing;

2 CONSIDERING that a monthly adjustment of \$7.40 is warranted;

3 CONSIDERING that it is not necessary to order the tenant to pay the costs of the request;

FOR ALL THESE REASONS, THE COURT:

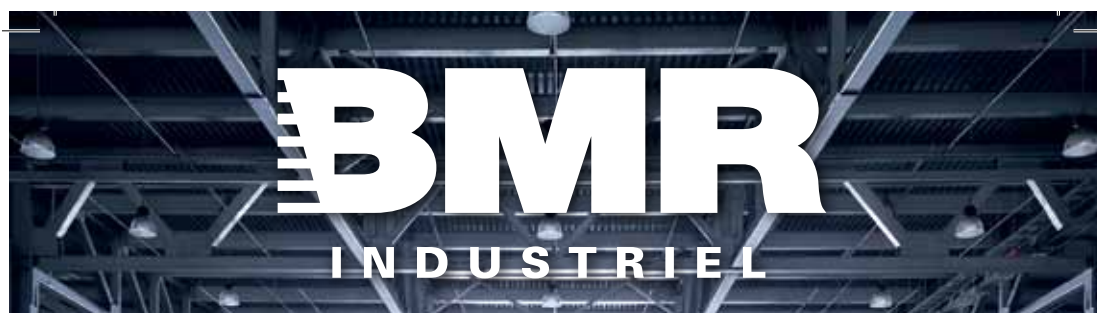
31 FIXES the rent, after rounding to the nearest dollar, at \$529.00 per month from July 1, 2009 to June 30, 2010, including the cost of the parking space.

32 The remaining terms of the lease remain unchanged.

33 The landlady shall bear the costs of the request. »...

We suggest therefore that you use the application "APQ Calculo" created by the Quebec Landlords Association to make your projections of rent increase and also that you consult our advisors on the best strategy to adopt this year for the increases of rent.

Ref: Gestion Laberge inc. v. Baranoshnik 18 090302 001 F



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELGÉIL

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

BLAINVILLE

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

NAPIERVILLE

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

ORLÉANS

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

SAINT-AMABLE

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

SAINT-BASILE-LE-GRAND

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

SAINT-EUSTACHE

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

SAINT-GEORGES-DE-BEAUCE

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

SAINT-HYACINTHE

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

SAINT-LÉONARD

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

SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

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

SAINTE-CATHERINE

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

**Pour en savoir plus,
communiquiez 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.



Me Kevin Lebeau

CHUTE D'UNE COPROPRIÉTAIRE SUR UNE SURFACE GLACÉE : LE TRIBUNAL REJETTE SA RÉCLAMATION CONTRE LE SYNDICAT ET SON DÉNEIGEUR

Au Québec, les conditions hivernales deviennent de plus en plus imprévisibles : tombées de neige abondantes, suivies de journées pluvieuses, suivie d'une chute de température causant le gel de ce qui reste de cette précipitation. Cette tendance se poursuit en 2017, et comme tous les autres résidents de la province, ceux qui résident dans un milieu de copropriété, les syndicats de copropriété doivent composer avec ces conditions, et prendre les mesures qui s'imposent.

Toutefois, les syndicats de copropriété peuvent-ils être tenus responsables de toute chute ou blessure d'une personne due aux conditions hivernales sur le terrain de l'immeuble?

Dans une décision d'il y a quelques années, de la Cour du Québec, division des Petites Créances¹, une copropriétaire d'un syndicat de copropriété a vu le Tribunal rejeter sa demande en dommages pour perte de revenu et dépenses occasionnées par sa chute sur le sol enneigé et glacé de la copropriété.

Les faits

La copropriétaire réclame des dommages s'élevant à 7000\$ au syndicat et à la firme de déneigement engagée par ce dernier. Le syndicat et le déneigeur contestent ce montant, en plus de dire qu'ils n'ont commis aucune faute.

Selon le témoignage de la copropriétaire, un matin du mois de mars cette dernière circulait à pied sur une rue privée de la copropriété pour se rendre à l'emplacement du bac à recycler de l'immeuble. Selon la copropriétaire, il s'agirait d'une distance d'entre 500 à 1000 pieds, sinon plus.

Elle témoigne également qu'il faisait un temps typiquement printanier pour un mois de mars, soit environ

5 degrés Celsius durant le jour, mais moins 5 degrés le soir et la nuit. Il n'y avait eu seulement une légère accumulation de neige le jour précédent, moins que cinq centimètres. Le sol était recouvert de neige, laquelle avait partiellement fondu durant le jour, laissant ainsi des flaques d'eau, lesquelles ont gelé la nuit.

Selon le Tribunal il n'est pas clair si la température était en aval ou en amont le matin de la chute, tout semble indiquer que la température n'était pas en flux extrême.

La copropriétaire qui, à l'avis du Tribunal était chaussée convenablement pour les conditions, circulait sur ce chemin pour se rendre au bac à recycler, a chuté sur de la glace recouverte d'une mince couche de neige. En raison de cette chute elle a subi une fracture au poignet. Elle cherche à obtenir une compensation de 7000\$ pour des pertes de revenus et dépenses occasionnées. Elle travaille à son compte comme consultante en immigration et elle doit rencontrer des clients, se déplacer pour son travail et taper au clavier d'ordinateur, ce qu'elle n'a pas pu faire pendant six semaines étant donné que la voiture est munie d'une transmission manuelle.

Selon le syndicat et le déneigeur, ce dernier avait le contrat de déneiger les voies de circulation de la copropriété et d'y répandre des matières

abrasives «au besoin». Tant le syndicat que le déneigeur convenait que le terme «au besoin» signifiait dans ce cas, «à la demande du gestionnaire d'immeuble», et dont la main d'oeuvre et les produits étaient facturés séparément en supplément au contrat régulier de déneigement.

Un employé du syndicat devait s'occuper de déneiger à plus petite échelle, soit sur les allées piétonnières, les escaliers et les marches extérieures. Au besoin, celui-ci aidait au gestionnaire d'immeuble à épandre des abrasifs en surplus à ce que le déneigeur faisait occasionnellement sur demande spéciale.

Selon le Tribunal la preuve démontre clairement que le déneigeur, ainsi que l'employé et le gestionnaires faisait un travail méticuleux à ce niveau en employant des équipements appropriés, et que le déneigement et le fait d'éliminer les surfaces glacées était leur priorité et leur travail était impeccable dans les circonstances.

Analyse et décision du Tribunal

Le Tribunal rappelle aux parties dans son jugement que la responsabilité civile est régie par l'article 1457 C.c.Q., lequel dit que pour qu'une personne engage sa responsabilité civile envers une autre personne, celui qui réclame des dommages doit faire la preuve de trois éléments importants: (1) que cette personne a commis une faute; (2) l'existence d'un dommage causé; (3) que les dommages ont été causés par cette faute.

Dans les circonstances, il est clair selon le Tribunal que la copropriétaire a subi des dommages en raison de sa chute. Mais le Tribunal pose également la question quelle est la valeur de ce dommage, et le syndicat et le déneigeur ont-ils

PORTES
Surplus

- MOULURES
- PORTES INTÉRIEURES
- PORTES EXTÉRIEURES
- PLANCHERS ET ESCALIERS

NOS SERVICES

- ✓ Entretien
- ✓ Crèpes sur mesure
- ✓ Installation gratuite

3712 Chemin Chambly, Longueuil
www.portessurplus.com

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

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

ESTIMATION GRATUITE!

450 966-6166
info@couvertureslacheaie.com



mages de la copropriétaire doit être rejetée.

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

In Québec, winter conditions are becoming more and more unpredictable: abundant snowfall, followed by rainy days, followed by

a fall in temperature causing the remainder of this precipitation to freeze. This trend continues in 2017, and like all other residents of the province, those who reside in a co-ownership environment, the co-ownership syndicates must deal with these conditions and take appropriate action.

However, can co-ownership syndicates be held responsible for any fall or injury of a person due to winter conditions on the building's grounds?

In a decision of a few years ago, the Court of Québec, Small Claims Division¹, a co-owner of a syndicate of co-ownership, saw the Court dismissing her claim for damages for loss of income and expenses caused by her fall on the snowy and icy grounds of the co-ownership.

The Facts

The co-owner claimed damages amounting to \$7,000 from the syndicate and from the snow removal firm hired by the latter. The syndicate and the snow remover dispute this amount, in addition to saying that they did not commit any fault.

According to the co-owner's testimony, on a morning in March, she was walking on a private lane in the co-ownership to go to the recycling bin of the building. According to

commis une faute?

En citant un arrêt de la Cour d'Appel du Québec², le Tribunal rappelle que la seule survenance d'une chute sur une surface glacée ne fait pas présumer l'existence d'une faute. Dans la cause en question, la Cour d'Appel a rappelé que la personne qui réclame donc des dommages pour cette raison doit faire la preuve d'une faute de la part du propriétaire ou des personnes agissant ou travaillant pour lui, et que le seul fait d'une chute sur glace n'oblige pas la personne poursuivie à faire la preuve qu'elle n'a commis aucune faute. Toujours selon la Cour d'Appel, celui qui réclame des dommages doit prouver la faute de l'autre partie, ce qui n'est pas toujours facile à faire dans un contexte tel que l'hiver québécois.

Considérant, les faits, la loi et la jurisprudence, le Tribunal conclut que les obligations du syndicat, de même celles du déneigeur ne s'étendent pas au point que ceux-ci doivent agir comme l'assureur de la personne qui s'est blessée. Ils devaient prendre des mesures raisonnables afin de prévenir à ce que les copropriétaires chutent sur la glace, et la preuve qu'ils l'ont fait satisfait le Tribunal.

Selon le Tribunal les défendeurs n'ont commis aucune faute et en conséquence la demande en dom-

Fall of a co-owner on a frozen surface: The Court rejects her claim against the syndicate and its snow remover

the co-owner, it would have been a distance of between 500 to 1000 feet, if not more.

She also testifies that it was typical spring-time weather for a month of March, i.e. about 5 degrees Celsius during the day, but minus 5 degrees in the evening and during the night. There had been only a slight accumulation of snow the previous day, less than five centimetres. The ground was covered with snow, which had partially melted during the day, leaving puddles of water, which froze at night.

According to the Court it is not clear whether the temperature was going down or up on the morning of the fall; everything seems to indicate that the temperature was not in extreme flux.

The co-owner who, in the opinion of the Court, was wearing boots appropriate for the snowy conditions, was walking on this road to the recycling bin, fell on ice covered with a thin layer of snow. Because of this fall she suffered a fracture of the wrist. She seeks compensation in the amount of \$7,000 for lost revenues and expenses made. She works as an immigration consultant and must meet with clients, travel for work and type on the computer keyboard, which she could not do for six weeks because her car is equipped with a manual transmission.

According to the syndicate and the snow remover, the snow removal contractor had the mandate to clear snow from the co-ownership roads

Suite à la page 11

LK TOITURES

RÉFECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN
INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE 24h/7

450 437-4118 | LKTOITURES.COM

Gestion immobilière

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

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

Retrait des estimations d'augmentation de loyer par la Régie du logement : Les revendications de l'APQ entendues en partie

Montréal, le 27 janvier 2017 --- L'Association des Propriétaires du Québec revendique le retrait des estimations d'augmentation de loyer par la Régie du logement depuis de nombreuses années. Cette année, la Régie du logement a décidé de ne plus publier ces estimations : "L'estimation moyenne des augmentations de loyer était mal comprise et trop souvent interprétée comme des recommandations de la Régie, malgré tous les avertissements que la Régie publiait à cet égard".

L'APQ est satisfaite de ce retrait car les locataires, appuyés dans leur idée par les associations de locataires, ne se fiaient qu'à ces taux, alors que les locataires n'ont pas en main les factures, les coûts d'entretien engagés, les comptes de taxes payés.

"Il était difficile, voir impossible, d'avoir une saine négociation avec son locataire car au lieu de voir ce que le propriétaire a dépensé, a entretenu, le locataire se bornait aux estimations." selon Martin Messier Président de l'APQ.

Juste un baume sur une plaie ouverte

Même si cette nouvelle ne peut que réjouir l'APQ, il n'en reste pas moins que les taux dérisoires, inadaptés à l'économie locative de 2017 sont toujours d'actualité.

L'APQ réitère sa demande au Premier Ministre, Monsieur Couillard, de prendre la décision d'offrir un ministère à la Régie du logement. Enfin, un ministre qui aura la lourde charge de moderniser une institution en décrépitude mais de le faire sans avoir les affaires municipales et la sécurité publique en plus.

"Par ce manque de temps pour résoudre une problématique qui paralyse plus de 1,3 millions de logements, le parc locatif se détériore. L'annonce d'un taux de 2,4% pour les travaux majeurs est la preuve qu'il est inconcevable pour un propriétaire d'avoir un retour sur investissement de plus de 30 ans!" selon Martin Messier, Président de l'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.



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

Source : Régie du logement

Calcul de l'augmentation de loyer 2017

La Régie du logement établit aujourd'hui les pourcentages applicables pour le calcul des augmentations des loyers en 2017, conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer. Ces pourcentages permettent de déterminer les montants affectés à chacune des composantes du calcul en fonction des dépenses réelles encourues pour l'immeuble ou le logement concernés.

Composantes du loyer	2016	2017
Électricité	2,4 %	1,0 %
Gaz	- 3,2 %	- 4,6 %
Mazout et autres sources d'énergie	- 24,3%	- 17,1 %
Frais d'entretien	2,5 %	2,4 %
Frais de service	1,9 %	0,9 %
Frais de gestion	1,0 %	0,8 %
Revenu net	0,5 %	0,4 %
Dépenses d'immobilisation	2,5 %	2,4 %

Tableau : Pourcentages applicables*

* ATTENTION : Ces pourcentages applicables pour le calcul des augmentations des loyers en 2017 ne sont pas des estimations moyennes d'augmentation.

Au Québec, locateurs [1] et locataires sont libres de s'entendre sur une augmentation de loyer que chacun considère satisfaisante. Le locataire a par ailleurs le droit de refuser l'augmentation de loyer soumise par le locateur. Dans le cas où les deux parties n'arrivent pas à s'entendre sur l'augmentation du loyer (ou sur toute autre modifi-

cation au bail), le locateur devra, dans le mois qui suit la réponse de refus du locataire, s'adresser à la Régie du logement pour faire une demande de modification du bail. Il est important de noter que dans le cas d'un immeuble construit depuis cinq ans ou moins, le locataire qui refuse une augmentation de loyer doit quitter son logement à la fin du bail si la section F du bail fait mention de cette restriction (case cochée).

Pour faciliter une entente sur l'augmentation de loyer, la Régie rend accessible dès aujourd'hui un outil de calcul sur son site Web (www.rdl.gouv.qc.ca). Outre ce formulaire électronique intitulé

Outil de calcul 2017, on peut imprimer à partir du site Web une version PDF du formulaire.

Ces outils de calcul simplifiés permettent d'établir l'augmentation du loyer, en tenant compte de la variation des taxes municipales et scolaires, des assurances, des améliorations majeures, ainsi que de l'ensemble des coûts d'exploitation de l'immeuble. Le formulaire sera disponible en format papier dans les 25 bureaux et points de service de la Régie à compter de la seconde semaine de février.

À titre d'exemple, la Régie présente un scénario de calcul fictif qui permet de mieux comprendre l'application du Règlement sur les critères de fixation de loyer.

Les Peintres du Roi
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
PEINTRE EN BÂTIMENT
RBQ: 5644-2981-01
SAMY RAMSEY
SAMY.RAMSEY@GMAIL.COM
514 655.8583

Suite de la page 9 F
all of a co-owner on a frozen surface: The Court rejects her claim against the syndicate and its snow remover

and to spread abrasive materials "as needed." Both the syndicate and the snow remover agreed that the term "as needed" meant in this case, "at the request of the property manager" whose labour and products were invoiced separately in addition to the regular snow removal contract.

An employee from the syndicate had to take care of snow removal on a smaller scale, on pedestrian walkways, stairs and outside steps. If necessary, the employee assisted the building manager in spreading surplus abrasives which the snow remover did occasionally on special request.

In the Court's view, the evidence clearly demonstrates that the snow remover, as well as the employee and the managers, were doing meticulous work at that level using appropriate equipment, and that the snow removal and the removal of icy surfaces was their priority and their work was impeccable under the circumstances.

Analysis and decision of the Court
The Court reminds the parties in its judgement that civil liability is governed by section 1457 of the C.c.Q., which stipulates that in order for a person to incur civil liability towards another person, the claimant must demonstrate three important elements: (1) that the person was guilty of an offence; (2) the existence of damage caused; (3) that the damage was caused by that offence.

In the circumstances, it is clear to the Court that the co-owner suffered damage as a result of her fall. But the Court also asks what the value of this damage is, and whether the syndicate and the snow remover committed a fault.

In citing a judgement of the Quebec Court of Appeal², the Court recalls that the mere occurrence of a fall on an icy surface does not presuppose the existence of a fault. In the case in point, the Court of Appeal recalled that the person claiming damages for this reason must give evidence of a fault on the part of the owner or persons acting or working for him, and that the mere fact of a fall on ice does not oblige the accused person to prove that he has committed no fault. According to the Court of Appeal, those who claim damages must prove the fault of the other party, which is not always easy to do in a context such as the winter in Quebec.

Considering the facts, the law and the jurisprudence, the Court finds that the obligations of the syndicate, like those of the snow remover, do not extend to the point that they must act as the insurer of the injured person. They had to take reasonable measures however to prevent co-owners from falling on the ice, and the evidence that they did do so satisfied the Court.

According to the Court, the defendants did not commit any fault and accordingly the claim for damages of the co-owner must be rejected.

If you have any questions about co-ownerships or real-estate law, do not hesitate to contact our team of lawyers specializing in this field.

www.SeecliQ.com
Publiez
Propulsez
Des visites en 3 clics!

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. Détective privé
17. Drainage
18. Électricité
19. Entretien - Nettoyage
20. Environnement
21. Évaluateurs
22. Exterminateur
23. Financement
24. Formation en immobilier
25. Gestion d'appels
26. Gestion Immobilière
27. Huissiers de justice
28. Hypothèque
29. Ingénierie
30. Impôts fiscalité
31. Insonorisation
32. Inspection Bâtiments
33. Maçonnerie
34. Nettoyage de conduits
35. Peinture
36. Plancher
37. Plomberie
38. Portes et fenêtres
39. Sécurité Incendie
40. Réparation
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 annonces sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...

Une seule place 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.appliancecity.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

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 S/f: 1-800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

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

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, représentante

Tél.: (514) 326-0606 poste 4281

Cell.: (514) 604-0910

abeaudoin@hydrosolution.com

www.hydrosolution.com

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

Leapro

Tél.: 514-707-7474 (24h)

vente@leapro.ca

www.leapro.ca

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

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 extérieur
- 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, pavés
- 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

Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

internul@videotron.ca

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

13. COURTIER IMMOBILIERS

Claudia Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

claudyageneroux.com

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

L'Expert Immobilier PM

Jean-Claude Côté
Cell.: (514) 839-3363
Tél.: (514) 3552269

jclaudcote@videotron.ca

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

14. COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.

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

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

Excellente Toiture

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

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,
St-Léonard, H1P 2X4
Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102
info@perroncouvreurs.com
www.perroncouvreurs.com
Gagnant du prix Choix Excellence du
Consommateur 2011, 2012, 2013, 2014, 2015
et 2016

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

Toitures PME Inc

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

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

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. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T

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

- Gardiennage
- Enquêtes
- Vérification pré-location
- Vérification pré-emploi
- Caméras de surveillance
10% rabais aux membres APQ

17. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

18. 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.

19. 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

20. 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

Groupe ABC Inc.

Samuel Roberge, M. Sc Géo. EESA,

Directeur immobilier

Tél.: (866) 454-5644

Cell.: (514) 554-0598

slaberge@groupeabs.com

www.groupeabs.com

- Test de sol
- Évaluation environnementale
- Enveloppe de bâtiment (loi 122)
- Toiture
- Amiante

21. 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

SPE Valeur Assurable Inc

Robert Plante, Président

Tél.: (514) 788-9777

Sans Frais : (800) 227-5277

evaluation@spevaleurassurable.com

www.spevaleurassurable.com

- Évaluation de la valeur de reconstruction (valeur assurable)
- Partout au Québec
- Rabais 5% aux membres APQ

22. EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire

Tél.: (514) 737-7477

www.exterminationabc.com

- Produits et services professionnels

Elite Gestion Parasitaire inc.

Pascal Rock

Tél.: (514) 791 8385

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

Extermination Contre-Attak

Robert Gaudreault propriétaire

514-929-9644 et 1-855-360-0110

Info@contre-attak.ca

www.contre-attak.ca

- une compagnie familiale établi depuis 27ans
- nous reglons les problemes a la source
- nous garantissons notre travail a 100%
- nous avons votre sante et tranquillité d'esprit à coeur
- écologique- nos pratique respectent l'environnement

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

23. 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 à 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.

Groupe Solution Management Inc
Harry Étienne, Président
Tél.: (514) 593-3000 ext 1 ou ext 3
Autre : (514) 571-0583
gsminc@groupe-solutionm.com
www.groupe-solutionm.com

- Gestion immobilière jusqu'à 50 logements

27. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé
Huissiers de justice s.e.n.c.
100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil
Tél.: (514) 990-2999
Télec.: (450) 651-1162
darveaahuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice
Tél. : (450) 491-7575
Fax : (450) 491-3418
Philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois
- Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province

- Service 24 heures, 7 jours sur 7
- Signification, saisie, vente et constat
- En matière de la Régie du logement
Notre mission, votre satisfaction!

28. HYPOTHÈQUE

Westmount Capital
Robbie Peck, Président
Tél.: (514) 419 4215
rpeck@wcmortgage.ca
www.wcmortgage.ca

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

29. INGÉNIERIE

Éneritech Solutions inc.
Mécanique de bâtiment
5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc) H4P 1H7
Tel: 514-638-2886
avi@eneritechsolutions.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

30. 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

31. 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

32. 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

33. 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 Maçonnerie Inc
David Parent, Président
514-999-3846
514-249-6785
SCDPMaçonnerie@gmail.com

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

34. 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

35. 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)

36. PLANCHER

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

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

37. PLOMBERIE

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

38. PORTES ET FENÊTRES

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

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

Fenestration Plasse A Rénovation

Alain Plasse, Entrepreneur
Tél.: (450) 746-2553
parenovation@msn.com

- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

39. SÉCURITÉ - INCENDIE

Groupe Boroy Notiplex
Damien Langlois, Directeur général
Tél.: (514) 353-8765
Autre : (514) 941-4944
damien.langlois@notiplex.com

- Alarme-incendie
- Gigueurs
- Extincteurs portatifs
- Inspection ULC-S536
- Inspection NFPA-25

40. RÉPARATION

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-sinistrefié
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...

- 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

42. TRAITEMENT DES EAUX

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



NETTOYAGE & RÉNOVATION APRÈS SINISTRE

Votre solution complète après sinistre

STRONE™

À travers les temps durs,
 nous vous aidons à revenir à la normale.



EAU | FEU | VENT | VANDALISME | MOISSISURE



514-428-5707
 450-632-2648

www.strone.ca



URGENCE



Programme d'urgence prioritaire exclusif aux membres APQ

- Service accéléré
- Plan d'action d'urgence
- Atténuation des dommages
- Réduction des interruptions
- Adhésion rapide et gratuite
- Aucun engagement

Contactez M. Bonneau pour bénéficier gratuitement du programme d'urgence prioritaire.

514-617-0190



L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous convie à un colloque mardi le 25 avril 2017 de 7h30 à midi



Au Club St-James
 1145, rue Union,
 Montréal

Psychologie et gestion des situations problématiques

Il n'est pas toujours évident de gérer efficacement les manifestations de comportements dysfonctionnels, ou du moins inappropriés, chez autrui. Il importe avant toute chose de s'interroger sur la nature des causes de telles manifestations. Celles-ci s'avèrent-elles induites par la présence conjoncturelle d'un stress excédant les capacités d'adaptation de l'individu (personne en difficulté) ou par la présence d'une disposition structurelle chez l'individu à éprouver des problèmes de fonctionnement en société (personnalité difficile).

La présente conférence vise dans un premier temps à différencier ces deux types de situations problématiques et, dans un second temps, à explorer trois types de personnalité difficile particulièrement dysfonctionnelle au chapitre de la revendication abusive de droits. Ces personnalités difficiles sont : (1) le paranoïaque, (2) le narcissique et (3) le passif-agressif. Pour chacun de ces types de personnalité, un mode d'action (attitude et comportements) permettant de réagir judicieusement aux débordements comportementaux sera présenté aux participants.

Conférencier :

Dr Gérard Ouimet, Ph.D. (Psy.), Ph.D. (Sc.Pol.), OPQ, APA, CPA

Le docteur Gérard Ouimet est professeur titulaire de psychologie organisationnelle au département de management à HEC Montréal.

Il est détenteur entre autres de deux doctorats décernés par l'Université de Montréal, soit un Ph.D. en psychologie et Ph.D. en science politique.

Enseignant universitaire aux programmes de premier et de deuxième cycles et auteur de plusieurs articles scientifiques publiés dans des revues de calibre international. Psychologue et membre de l'American Psychological Association (APA) et de la Société canadienne de psychologie (CPA), il poursuit présentement d'importants travaux de recherche sur le leadership pathologique.

Une surcharge de neige !

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

Une lectrice m'a écrit récemment pour me dire que les portes intérieures de son duplex ne fermaient plus. Par ailleurs, elle a remarqué que des fissures étaient apparues dans le gypse de sa maison. Elle se demande pourquoi cela arrive en plein hiver?

Malheureusement, le fait que les portes de son duplex ne ferment plus est effectivement mauvais signe. Sans nécessairement vouloir dire que son toit est surchargé de neige, il y a de très fortes chances que, comme nous sommes l'hiver, ce soit le cas. Bien que les toits construits au Québec soient faits pour supporter beaucoup de neige, il y a des exceptions auxquelles il faut porter attention.

En effet, certains facteurs, tels qu'une accumulation inégale sur la surface du toit qui fait travailler la structure, le redoux qui augmente grandement le poids de la neige, l'apparition de pourriture et l'ajout de couches de bardeaux sans retirer les vieilles couches peuvent faire en sorte que votre toit devienne surchargé et s'affaisse sous le poids de la neige. C'est par la suite la pression exercée sur le toit qui empêchera vos portes de se fermer

convenablement.

Les signes que votre toiture a un problème

Heureusement, il existe des signes avant-coureurs nous permettant de repérer une toiture qui est sur le point de s'affaisser sous le poids de la neige et de la glace. Parmi eux, nous retrouvons un plafond déformé, des portes qui grincent ou qui ne se ferment plus et des craquements inhabituels dans la toiture.

Si vous repérez un ou plusieurs de ces signes et qu'il y a de la neige sur votre toit, faites-le examiner par un expert sans plus attendre. Il se peut que la charge accumulée soit trop lourde pour la capacité de votre structure. J'ai acheté un triplex avec un toit plat et en inspectant dans le grenier, plusieurs des supports étaient cassés à cause de l'accumulation de la neige au cours des années antérieures.

Risques d'infiltration d'eau

Par ailleurs, la neige n'a pas que pour effet d'affaisser la structure; elle facilite également les infiltrations d'eau. En effet, plusieurs personnes pensent que comme il y



a de la neige, il ne peut y avoir d'infiltration d'eau, alors que c'est faux.

Il se trouve que l'eau de fonte glisse sur la neige et gèle dans le bas du toit, près de la corniche. Se forme alors de la glace et l'eau peut s'infiltrer sous les bardeaux et occasionner des dommages. Pour cette raison, il est recommandé de déneiger le bas du toit en pente, sur une distance variant entre quatre et cinq pieds, à partir de la corniche.

Nos vieux toits

Le cas des vieux toits est particulier, car ceux-ci ne sont pas dotés de matière isolante. Ils évitent donc les accumulations en faisant fondre la neige. Par contre, il ne faut pas isoler l'entretoit, car ce faisant, cela ne fera plus fondre la neige et celle-ci s'accumulera sur la structure.

Conseils pour votre toiture:

Pendant l'hiver et lors des tempêtes, inspectez régulièrement votre toit afin de voir si une quantité importante de neige

s'y est accumulée. Si c'est le cas, faites déneiger la toiture.

Si vous voulez déneiger vous-même, faites-le avec une autre personne; cela minimisera les risques d'incident.

Si la hauteur vous le permet, déneigez seulement la bordure du toit avec une perche à partir du sol; cela est souvent suffisant pour prévenir les infiltrations d'eau.

Ne grattez pas la toiture avec votre pelle en acier ou aluminium; cela pourrait endommager les bardeaux d'asphalte. Il est conseillé de laisser entre 5 et 10 centimètres de neige sur le revêtement pour ne rien abîmer et d'utiliser une pelle en plastique.

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>

514 826 6900

Urgence 24/7

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

info@lauresco.ca
www.lauresco.com

BÉTONEL^{MD}



Offre spéciale

*Pour les membres de
L'Association des Propriétaires du
Québec*

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

35%

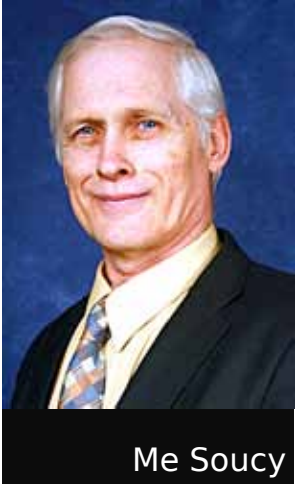
Obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité*.

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



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

www.betonel.com



Me Soucy

L'indemnité accordée au locataire lors d'une reprise d'un logement

Les faits

Les locateurs, un couple marié, demandent l'autorisation de reprendre possession d'un logement pour s'y loger à compter du 1er juillet 2016. L'avis de reprise et la demande d'autorisation de reprendre le logement ont été envoyés dans les délais légaux. La preuve révèle que les locateurs ont acquis l'immeuble le 18 septembre 2015. L'immeuble est un triplex de deux étages comprenant un grand logement de 7 1/2 pièces au rez-de-chaussée et deux logements de 3 1/2 à l'étage. Ils ont alors emménagé dans un logement au deuxième étage comportant 3 pièces 1/2 en attendant de pouvoir

reprendre le logement au rez-de-chaussée car le couple habite avec trois autres adultes. Un avis de reprise fut expédié le 23 septembre 2015 et le locataire a répondu qu'il refusait la reprise en date du 30 septembre 2015. Les locateurs ont déposé la demande d'autorisation dans le mois du refus du locataire soit le 19 octobre 2015. Les avis et la procédure ont donc été déposés dans les délais prévus par la loi.

Rien dans la preuve présentée à l'audience ne permet de douter de la véracité de l'intention des locateurs d'occuper le logement dans le futur. Le Tribunal conclut que la version des locateurs est crédible et prépondérante, qu'elle a témoigné avec candeur et sans contradiction. La reprise est donc accordée.

L'indemnité à payer

Le tribunal examine les circonstances propres au locataire en regard de l'indemnité à payer au locataire en regard des termes de l'article 1967 du Code Civil du Québec : « Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement. »

Dans l'affaire Boulay c. Tremblay¹, la Cour du Québec précise la nature de l'indemnité applicable en matière de reprise de logement. La Cour mentionne qu'en matière d'éviction pour une reprise, le législateur n'a déterminé aucune indemnité précise. Il laisse au Tribunal le soin de fixer les conditions justes et raisonnables et notamment l'indemnité de déménagement. Si le Tribunal a dis-

crétion pour déterminer le montant, il doit tenir compte que le locateur exerce un droit légitime et qu'il ne commet aucune faute en demandant la reprise d'un logement. Le Tribunal ne peut certes pas condamner le locateur aux dommages-intérêts qui découlent d'une reprise de possession abusive.

Dans l'affaire Carlin², la Cour du Québec a énuméré les critères à considérer dans l'évaluation de cette indemnité. L'âge du locataire, sa condition physique, la durée d'occupation, son enracinement dans le logement et la valeur de son mobilier sont des critères pertinents permettant de déterminer l'indemnité. À titre d'illustration, la perte de salaire pour se présenter à l'audience ou d'autres dommages de cette nature ne peuvent pas être considérés dans la détermination

Profitez de l'entente privilège!

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

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**
Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

JOSEPH ÉLIE



120 ans

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



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

du montant de l'indemnité.

Afin de déterminer l'indemnité et les frais de déménagement, le tribunal doit donc considérer la jurisprudence récente applicable, la taille de logement, le nombre d'occupants, la situation du logement (rez-de-chaussée ou logement situé à l'étage avec absence d'ascenseur), soit les facteurs qui font varier les coûts de déménagement ainsi que les estimés émanant des firmes de déménagements.

Il est bien connu de la Régie du Logement, un tribunal spécialisé en droit de logement, que les frais pour un déménagement dans la période de pointe sise entre le 24 juin et 7 juillet coûtent plus du double de ceux effectués lors de cette période et près du triple de ceux effectués durant les périodes creuses des fréquences de déménagement.

La réclamation du locataire

Le locataire argumente que son logement comprend 7 pièces et qu'il a l'usage exclusif du sous-sol. Le sous-sol est rempli de machines à pression puis il affirme qu'il con-

tient 40% de choses personnelles et 60% de biens commerciaux. Il produit un estimé d'une compagnie de déménagement réputé qu'il prévoit un coût de déménagement de 12 000\$. Il précise aussi qu'il possède deux pianos.

La décision de la Régie du Logement

Selon le tribunal, l'évaluation déposée indique que le déménagement doit avoir lieu en décembre 2015 mais cet aspect paraît douteux devant le coût réclamé qui semble correspondre à un déménagement effectué au 1er juillet 2016. Aussi, selon la Régie, il n'y a pas lieu d'octroyer une somme pour défrayer des frais d'emballage car il appert de la jurisprudence que de tels frais sont accordés dans des cas limpides, soutenus pas la preuve prépondérante de l'incapacité physique des locataires d'accomplir cette tâche.

La seule difficulté dans cette cause consiste à déterminer l'impact du choix du locataire de se relocaliser dans une autre ville, située à environ 100 kilomètres du logement, choix dont les locateurs n'ont

vraiment pas à assumer le coût. Il y a donc lieu d'enlever les frais de kilométrages d'essence, coût d'entreposage sécurisé pour la soirée et la nuit et le temps de déplacement pour les 8 déménageurs de la seconde journée.

De plus, selon la preuve, au sous-sol, 60% des objets entreposés constituent des outils et machines que le locataire aurait utilisé pour son commerce. Ce n'est pas aux locateurs d'assumer les frais de transport de ces objets surtout si le bail n'a jamais mentionné un usage mixte (résidentiel et commercial) des lieux loués. Par ailleurs, le tribunal doit considérer les deux pianos possédés par le locataire.

La conclusion

La Régie du Logement estime juste d'accorder la somme de 6500\$ pour les frais de déménagement.

Quant aux coûts reliés aux services publiques, au service de la poste et aux services de câblodiffusion, de téléphone ou d'internet, le locataire indique réclamer pour le transfert de Vidéotron (téléviseur et internet), de Bell Canada pour le téléphone.

Encore une fois, le tribunal conclut que les locateurs n'ont pas à assumer le changement de 4 lignes téléphoniques servant à l'usage d'un commerce. La Régie accorde donc une somme globale et totale de 200,00\$ pour couvrir l'ensemble de ces frais.

Considérant l'ensemble de la preuve et les critères élaborés par la jurisprudence, la Régie accorde une indemnité totalisant 6700,00\$, établie en tenant compte des frais de déménagement et des frais administratifs reliés aux services publics, aux services privés et au service postal.

The indemnity granted to the tenant on repossession of a dwelling

THE FACTS

The landlords, a married couple, apply for authorization to repossess a dwelling unit for housing on or after July 1, 2016. The repossession notice and the request for autho-

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

ThermStopper PLUS®



Technologie intelligente

Économies garanties

Incitatifs des services publics



Partenariats avec les services publics

Réduction des émissions de carbone

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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation

rization to repossess the dwelling were sent within the legal time limits. The evidence shows that the landlords acquired the building on September 18, 2015. The building is a two-floor triplex consisting of a large 7 ½ room apartment on the ground floor and two 3 ½ apartments higher up. They then moved into an apartment on the second floor with 3 ½ rooms waiting to be able to repossess the housing on the ground floor because the couple lives with three other adults. A repossession notice was sent on September 23, 2015, and the tenant replied that he was refusing the repossession on September 30, 2015. The landlords submitted the request for authorization within one month of the tenant's refusal on October 19, 2015. The notices and the procedure were therefore filed within the deadlines provided for by law.

Nothing in the evidence presented at the hearing raises doubts as to the veracity of the landlords' intention to occupy the dwelling in the future. The Court finds that the

version of the landlords is credible and preponderant, and has testified frankly and without contradiction. Repossession is therefore granted.

INDEMNITY TO BE PAID

The Court examines the circumstances peculiar to the lessee in relation to the indemnity payable to the tenant under the terms of section 1967 of the Civil Code of Québec: "Where the court authorizes repossession or eviction, it may impose such conditions as it considers just and reasonable, including, in the case of repossession, payment to the lessee of an indemnity equivalent to his moving expenses."

In the case of *Boulay v. Tremblay*¹, the Court of Québec specifies the nature of the indemnity applicable to the repossession of a dwelling. The Court mentions that in the case of eviction for a repossession the legislator has not determined any specific indemnity. He leaves it to the Court to determine the just and reasonable conditions and, in particular, the indemnity for moving expenses. If the Court

has discretionary power in determining the amount, it must take into account that the landlord has a legitimate interest and does not commit any fault in requesting the repossession of a dwelling. The Court cannot, of course, condemn the landlord for damages with interest arising

from an improper repossession.

In the *Carlin* case², the Court of Québec enumerated the criteria to be considered in the assessment of this indemnity. The tenant's age, his physical condition, duration of occupancy, roots in the dwelling and the value of his or her furniture are relevant criteria for determining the indemnity. For instance, loss of salary to attend a hearing or other damages of this nature cannot be considered in determining the amount of compensation.

In order to determine the indemnity and the moving expenses the Court must therefore consider the recent jurisprudence applicable, the size of the dwelling, the number of occupants, the housing situation (ground floor or dwelling on the floor with the absence of an elevator), in short, the factors that cause the moving costs to vary, as well as the estimates made by the moving companies.

It is well known to the Régie du logement, which is a Court specialized in housing law, that the costs for a move during the peak period between June 24 and July 7 are more than twice the costs incurred during this period and close to three times of those made during off-peak periods of moving frequencies.

THE TENANT'S CLAIM

The tenant argues that his dwelling comprises 7 rooms and that he has the exclusive use of the basement. The basement is filled with pressure machines and then he says it contains 40% of personal things and 60% of commercial goods. He produces an estimate of a reputable moving company stating that it foresees a moving cost of \$12,000. He also specifies that he has two pianos.

THE DECISION OF THE RÉGIE DU LOGEMENT

According to the Court, the submitted assessment indicates that the move is scheduled to take place in December 2015, but this aspect is doubtful in view of the cost claimed, which appears to correspond to a relocation made on July 1, 2016. Moreover, according to the Régie, there is no need to award a sum to defray the costs of packing, as it appears from the jurisprudence

that such costs are granted in clear cases, supported by the overwhelming evidence of the physical incapacity of the tenants to carry out this task.

The only difficulty in this case is determining the impact of the tenant's choice to relocate to another city, located about 100 kilometres from the dwelling, a choice for which the landlords really do not have to pay. It is therefore necessary that the gas mileage charges, secure storage costs for evening and night and travel time for the 8 movers of the second day should be removed.

Moreover, according to the evidence, 60% of the items stored in the basement are tools and machines that the tenant would have used for his business. It is not the responsibility of the landlords to pay the cost of transporting these items, especially if the lease never mentioned a double use (residential and commercial) of the leased premises. In addition, the Court must consider the two pianos owned by the tenant.

The conclusion

The Régie du logement considers it appropriate to award the sum of \$6,500 for moving expenses. For costs related to utilities, mail and cable, telephone or Internet services, the tenant indicates that he is claiming for the transfer of Vidéotron (TV and Internet), and from Bell Canada for the telephone. Again, the Court concludes that the landlords do not have to pay for the change of 4 telephone lines used for running a business. The Régie therefore grants a total sum of \$200.00 to cover all of these expenses.

Considering all of the evidence and the criteria elaborated by the jurisprudence, the Régie grants an indemnity totaling \$6,700.00, established taking into account the moving expenses and the administrative expenses related to the public services, the private services and the postal service.

1. BOULAY c. TREMBLAY (1994) J.L. 132.

2. CARLIN c. DEC, 500.02-06391.980. Cour du Québec.

3. PAVEL c. FORTIER 2016 QCRDL 9864.



profitez d'une nouvelle
méthode révolutionnaire
grâce à la technologie

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

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

suivre mes appels
.com



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