

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

LE PRINTEMPS EST À NOS PORTES, AU SON DES MARTEAUX



Avec la fonte des neiges nous arrive le chant des oiseaux, mais aussi les coups de marteaux

En effet, la saison des rénovations débute. Que ce soit planifié ou non, il est important de prendre une pause afin de vous assurer que le tout se déroule sans problème.

Il faut d'abord vous assurer de faire affaire avec des professionnels qui connaissent bien le type d'immeuble et de travaux que vous comptez lui confier.

Malgré cette précaution essentielle, vous devez demeurer vigilant.

Nous vous recommandons de vous assurer que vous donnez le contrat, seulement une fois les conditions suivantes remplies:

- Expérience du fournisseur dans le type d'immeuble visé;
- Expérience du fournisseur dans le type de travaux visé;

- Le fournisseur et ses employés possèdent les cartes de compétence requises;

- L'entreprise est convenablement assurée en fonction de l'envergure et du type de travaux à effectuer;

- Un état détaillé de l'échéancier et de l'horaire des travaux est établi;

Suite à la page 4

ÉCOULEMENT D'EAU DE PLUIE VERS UN LOT VOISIN



Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des petites créances, un syndicat de copropriété fut condamné à payer des dommages aux propriétaires d'un immeuble voisin pour des dommages causés par l'écoulement d'eau de pluie provenant de l'immeuble du syndicat.

Suite à la page 6

VRAI ou faux?

Si j'ai avisé mon locataire d'une visite de son logement 24 heures à l'avance, j'ai le droit d'entrer dans son logement même s'il est absent, car il est au courant de ma venue.

Réponse à la page 8

TRUE OR FALSE?

*If I have given notice to my tenant about a visit to his housing, 24 hours in advance, I have the right to enter his dwelling even though he is **absent** because he is aware of my coming.*

Answer on page 8



FIXATION DE LOYER



SETTING OF THE RENT



EXPÉRIENCE VÉCUE



FLOW OF RAINWATER TO A NEARBY LOT



DELAYS OF PAYING THE RENT



Me Reed

FIXATION DE LOYER

ATTENTION! LA RÉGIE DU LOGEMENT POURRAIT BAISSER LE LOYER DE VOTRE LOCATAIRE

Lorsque le locataire refuse l'augmentation de loyer, le propriétaire peut ouvrir un dossier en fixation de loyer. Dans la majorité des cas, le greffier accorde une augmentation de loyer après avoir confirmé que les dépenses alléguées sont réelles et ce, aux moyens des factures du propriétaire.

Par contre, si pour une raison ou une autre vous avez pour les périodes de références une baisse de taxe, d'assurance ou que le pourcentage attribué pour un poste est négatif, comme c'est le cas cette année pour le mazout, le résultat pourrait être négatif donc une baisse du loyer, même après avoir calculé les autres dépenses de l'immeuble.

Lorsque vous avez une telle baisse, il est donc important de faire au préalable le calcul en ligne 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.

Malheureusement une année de baisse pourrait annuler complètement une augmentation anticipée pour la réalisation de travaux

Dans la majorité des cas, le greffier accorde une augmentation de loyer après avoir confirmé que les dépenses alléguées sont réelles

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'augmentations.

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 frais de 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\$

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

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 ajuste-

ment 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.

Attention pour éviter la situation pénible d'une diminution de loyer, c'est simple: il faut faire le calcul AVANT d'aller devant la Régie du Logement. Télécharger le fichier de calcul sur www.apq.org et téléphonez-nous si vous avez besoin d'aide! Une diminution de loyer devant la Régie du logement c'est rare, mais évitez que ce soit vous! ☑

*Me Émilie Pelletier, greffière spéciale
Gestion Laberge inc. c. Baranoshnik18
090302 001 F*

**PLOMBERIUM
DORACO-NOISEUX**

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



**Avantages offerts aux
membres de l'APO**

sous présentation
de leur carte de membre
(numéro de client 950003)

DESCHÊNES

AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

Salles de montre Plomberium
www.doraco-noiseux.com

Comptoirs pièces
www.deschenes.ca

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 recharge.

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

Incidatifs 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

SETTING OF THE RENT

CAUTION! THE RÉGIE COULD LOWER THE RENT OF YOUR TENANT

If the tenant refuses the rent increase, the owner can open a file for setting of the rent. In most cases the registrar shall grant a rent increase after having received confirmation that the alleged costs are real and this, by means of bills from the owner.

However, if, for some reason or another, you have for the reference periods a declining tax or insurance rate, or the percentage allocated for a post is negative, as is the case this year for oil, the result could be negative and therefore a lower rent, even after calculating other expenses of the building.

When you have such a decline it is therefore important to calculate in

*Me Jean-Olivier Reed,
attorney*

advance, online, to ensure that the final result is not a drop in the price of the rent. If this is the case, you simply do not open a file for the fixing of the rent in order to maintain the current rent. Positive thing, the tenant cannot open the file himself for the setting of the rent. This is the privilege of the owner.

Unfortunately, a year of diminished rent could completely wipe out an anticipated increase for the completion of major work on the building.

Continued page 5



30 ans



Avantages exclusifs offerts aux membres de l'APQ

10% DE RABAIS
sur présentation de la carte de membre

Valide dans toutes nos boutiques du Québec et de l'Ontario

Blainville
West-Island
Mascouche
Drummonville
Ouverture 1er Juillet!
Terrebonne
Laval
Brossard
Anjou

Québec
Vaudreuil
St-Jérôme
Trois-Rivières
Gatineau
Chicoutimi
Saint-Hyacinthe
Granby
Sherbrooke



Pour plus d'information visitez : www.baindepot.com

BainDépôt®





Martin A. Messier

SPRING IS UPON US, WITH THE SOUND OF HAMMERS

With the snow melting the song of birds reaches us, but also the sound of hammers

Suite de la page couverture

LE PRINTEMPS EST À NOS PORTES, AU SON DES MARTEAUX

• Le prix, les conditions et la qualité du fournisseur sont validés avec un processus de soumission ou un professionnel (architecte, ingénieur, etc.);

• Le prix et les conditions de paiement sont clairement établis.

Souvent, il est prudent de faire établir par un ingénieur ou un architecte les travaux à effectuer avec les plans et devis qui pourront vous permettre de demeurer au contrôle de la situation. Nous avons tendance à vouloir aller directement au fournisseur, mais ce n'est souvent pas la démarche la plus efficace, ni la plus économique.

Nous avons la particularité de garantir la jouissance des lieux à nos locataires. Il est donc important de nous assurer que les horaires de travail et les travaux à effectuer nous permettent de respecter cette obligation. Il faut savoir que notre locataire pourrait demander une compensation même si les travaux sont inévitables. Il est donc prudent de prendre les précautions requises.

N'hésitez pas à nous contacter si vous avez des questions en visitant notre site internet, par courriel à info@apq.org ou par téléphone au 1-888-382-9670.



Indeed, the season of renovations begins. Whether it be planned or not, it is important to take a break to ensure ourselves that everything runs smoothly.

We must first ensure ourselves that we are dealing with professionals who know well the type of building and the work that you want to assign to them.

In spite of this essential precaution you must remain vigilant.

We recommend that you make sure that you give the contract only after the following conditions are met:

- Experience of the provider in the type of dwelling aimed at;
- Experience of the provider in the type of work referred;
- The provider and his employees have the required skill cards;
- The company is properly insured according to the scale and type of work to be done;
- A detailed statement of the schedule and work schedule is established;

• The price, the terms and the quality of the provider were validated with a bidding process or by a professional (an architect, an engineer, etc ...);

• The price and the terms of payment are clearly established.

Often it is prudent to establish with an engineer or an architect the work to be carried out with the plans and specifications that will enable you to remain in control of the situation. We tend to go directly to the provider, but it is often not the most effective approach, nor is it the most economical.

We have the particularity to ensure the enjoyment of the premises to our tenants. It is therefore important to ensure that the work schedules and the work to be carried out allow us to meet this obligation. You should know that our tenant could seek compensation even if the work is unavoidable. It is therefore prudent to take the necessary precautions.

Do not hesitate to contact us should you have any questions, by visiting our Website, by email at info@apq.org or by calling us at 1-888-382-9670

LE PROPRIÉTAIRE

10720, St-Laurent, Montréal (Qc) H3L 2P7

Tél.: (514) 394-7848

Fax: (514) 382-9676

www.apq.org

Volume 30, numéro 4
Avril 2014

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Imprimeries Transcontinental

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

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

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

Dépôt légal

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Graphiste

Alice Dornoy

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon

Jeudi le 24/04 à 19h
au bureau de Montréal

**COMMENT
RÉUSSIR
SES DEMANDES
DE SOUMISSIONS?**

Vous verrez tout le processus des soumissions du début à la fin: Avez vous pris toutes les mesures, les permis sont-ils nécessaires, les matériaux sont-ils inclus, faut-il faire le travail en différentes étapes

Réservation requise - Places limitées
Tél: 514-382-9670 ou par courriel reservation@apq.org

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

suivre mes appels
.com

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

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



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

Continued from page 3

SETTING OF THE RENT CAUTION! THE RÉGIE COULD LOWER THE RENT OF YOUR TENANT

Our suggestion to this effect is to spread, if possible of course, over several years, your renovation projects to avoid losing all opportunities of increases.

To understand the seriousness of this problem, here is an excerpt from a decision that sets the rent downwards.

In this decision there was a decline in operating expenses from municipal, school and insurance taxes. The brackets represent a negative amount.

Note that before calculating the rent was \$536.67

... 27 After calculation, the rent adjustment permitted under the Regulations respecting the criteria for setting of the rent is (\$7.40) per month, determined as follows:

Municipal and school taxes:	\$20.27
Insurance:	(\$0.40)
Gas:	\$4.82
Electricity:	\$0.28
Oil:	\$0.00
Maintenance fees:	\$0.00
Service fees:	\$0.00
Management fees:	\$0.30
Major repairs, major improvements, introduction of a new service:	\$5.63
Adjustment of net income:	\$2.24
TOTAL:	(\$7.40)

28 WHEREAS all the evidence presented at the hearing;

29 WHEREAS a monthly adjustment of (\$7.40) is justified;

30 WHEREAS there is no need to order the tenant to pay the costs of the request;

FOR THESE REASONS, THE COURT:

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

32 The other terms of the lease remain unchanged.

33 The landlady bears the costs of the request.

Be careful! To avoid the plight of a rent reduction is simple: make the calculation BEFORE going to the Régie du logement. Download the spreadsheet file from www.apq.org and call us if you need help! A reduction of rent before the Régie du logement is rare, but avoid that it becomes you! ☑

Me Émilie Pelletier, Special Clerk
Gestion Laberge inc. v. Baranoshnik 18 090302
001 F

EXPÉRIENCE VÉCUE

Le parcours de M. Bérard

Notre entrevue de propriétaire pour cette parution du journal, nous amène à Granby cette fois-ci avec



Monsieur Gaétan Bérard propriétaire depuis 15 ans.

Monsieur Bérard était propriétaire d'une ferme il y a plusieurs années. Il a été victime d'un grave accident de travail. Celui-ci décide de vendre la ferme et opte pour l'investissement immobilier.

Les débuts dans l'immobilier pour Monsieur Bérard lui sont favorables. A l'époque, la location était plus facile étant donné un taux d'inoccupation très bas. Aujourd'hui, avec les taux d'intérêt à la baisse, cette situation favorise la construction, donc une augmentation du parc locatif. Ce qui ne signifie pas pour Monsieur Bérard de se précipiter pour la location mais plutôt au contraire, de prendre le temps et faire l'expertise essentielle à toute nouvelle location.

Le fait de faire cette recherche auprès des candidats a pour effet de rassurer le propriétaire locateur et les lo-

cataires autant ceux qui sont déjà dans l'immeuble que ceux qui y entreront.

Avec tous les outils qu'offre l'APQ, cela permet de soulager le propriétaire d'une partie du fardeau de la location en y faisant effectuer l'investigation du proposant locataire.

Selon Monsieur Bérard, pour que l'investissement dans l'immobilier génère des revenus stables, il faut prévoir qu'il est important d'investir dans l'immeuble afin de pouvoir rivaliser avec les constructions neuves pour se garantir des locataires et ainsi compter le moins possible de logements vides. De plus pour la revente d'un immeuble, le futur propriétaire acheteur sera rassuré de constater que les avis de correction au bail et les rénovations adéquates ont été effectuées années après années à l'immeuble et que les locataires sur place ont été enquêtés pour ainsi obtenir un résultat gagnant-gagnant.

"J'aimerais mentionner au niveau

du gouvernement (Régie du logement) qu'il serait intéressant d'apporter afin d'aider les propriétaires, un dépôt de 2 mois à la signature du bail ou un dépôt de sécurité pour que lorsque la fin du bail arrive et que les locataires décident de quitter, le propriétaire se retrouve souvent à réparer et nettoyer pour le prochain locataire qui a droit à un logement salubre et remis en état. Dans le système de location actuel, la plupart du temps le propriétaire ne peut voir le logement que lorsque le locataire quitte (souvent le 30 juin) et un autre arrive le 1er juillet.

Difficile à ce moment là de faire un constat des lieux valable et de pouvoir réclamer les coûts ou la remise en état aux locataires s'il y a lieu".

On pourrait également se prévaloir de pouvoir augmenter les loyers de façon plus équitable lorsque nous investissons dans la rénovation de l'immeuble de manière plus réaliste que ce qui existe actuellement.

Suite à la page 18



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

450.468.2033
1.800.267.2033

groupemiro.com

MONTREAL
ECO-PELOUSE
Traitements écologiques

Traitements écologiques de pelouses
Traitements de fourmis, d'abeilles et d'araignées
Aération des sols & ensemencements - Entretien de terrain commercial
Services paysagers - Contrôle des vers blancs
Vaporisation et injection d'arbres - Lutte parasitaire

www.eco-pelouse.ca
1007 rue d'Upton, Lasalle (Québec) H8R 2V2
Tél.: 514.761.5541 - Fax: 514.600.0767
info@eco-pelouse.ca

www.BoitesetCamion.com



Me Lebeau

Suite de la page couverture

Les faits selon la Cour

Il s'agit d'une action en dommages résultant d'une infiltration d'eau provenant de la propriété du syndicat de copropriété suite aux pluies de l'année 2010 principalement.

La Cour a constaté que la preuve non contredite présentée à l'audience a révélé que les propriétés des parties sont situées de chaque côté d'une ruelle entre deux rues à Montréal. Il est admis par les parties que cette ruelle a une pente naturelle dirigée vers la propriété des demandeurs et la Cour fait remarquer que ceux-ci doivent accepter de recevoir l'eau de pluie tombant sur cette ruelle.

Toutefois, selon la preuve, le syndicat a déplacé une gouttière de façon temporaire sur le côté de son immeuble en juillet et octobre 2010 de manière à ce que la sortie de celle-ci donne directement en face de l'entrée du garage des voisins. Ceux-ci se plaignent que l'eau provenant de la toiture de la propriété du syndicat coule par cette gouttière, traverse la ruelle et entre dans leur garage.

Le syndicat nie sa responsabilité et soulève principalement les trois arguments qui suivent.

Le Syndicat plaide que la sortie de la gouttière est dirigée vers l'est alors que les voisins sont situés au sud et

l'eau s'écoule sur une bande de terrain d'une largeur de trois pieds sur une longueur de quarante pieds longeant la propriété du syndicat.

Selon l'avis de la Cour, cet argument est contredit par les photos produites en preuve par les demandeurs, lesquelles démontrent plutôt que l'eau provenant de la gouttière traverse la ruelle en ligne droite et se dirige directement dans l'entrée du garage des demandeurs.

Le Syndicat soulève également que les demandeurs ont fait modifier la pente naturelle de la ruelle en l'accentuant vers leur propriété pour faciliter l'accès à leur garage situé sous l'étage

Sur ce point, la Cour fait remarquer qu'il est certain que ces carences n'améliorent pas la situation mais elles ne constituent pas la cause première de l'infiltration de l'eau dans le garage.

Le syndicat a déplacé une gouttière de façon temporaire sur le côté de son immeuble de manière à ce que la sortie de celle-ci donne directement en face de l'entrée du garage des voisins



de leur résidence. De plus, selon le Syndicat, il n'y a pas de seuil au bas de la porte du garage pour bloquer l'entrée de l'eau.

Comme dernier argument, le syndicat suggère qu'il s'agit plus probablement d'un refoulement d'égout chez les demandeurs puisque leurs voisins ne se plaignent d'aucune infiltration d'eau.

Toutefois, la Cour est d'avis que le fait que la sortie de la gouttière donne en face du garage des demandeurs explique que les voisins soient épargnés, et que le refoulement d'eau est une hypothèse intéressante mais non supportée par la preuve.

Après cette analyse, la Cour est d'avis que les témoignages et les photographies permettent de conclure qu'il s'agit d'une situation qui s'appelle «une aggravation de servitude» c'est-à-dire que les demandeurs ne reçoivent pas seulement l'eau qui s'écoule naturellement par la pente de la ruelle, ce qu'ils doivent tolé-

rer, mais reçoivent également une quantité d'eau provenant de la toiture de l'immeuble du syndicat, laquelle contrevient alors à l'article 983 C.c.Q. qui se lit comme suit :

983. Les toits doivent être établis de manière que les eaux, les neiges et les glaces tombent sur le fonds du propriétaire.

La Cour remarque que la preuve des dommages subis par les demandeurs est particulièrement déficiente pour les motifs suivants:

motifs suivants:

1) la réclamation pour l'achat de deux bases mobiles est prescrite puisque cette dépense a eu lieu plus de trois ans avant l'institution des procédures.

2) La réclamation pour mauvaise foi de la part du syndicat est non-fondée puisque selon les témoignages, les représentants de celui-ci ont au contraire tout fait pour remédier à la situation, bien que sans succès jusqu'à présent.

La Cour juge également que les montants réclamés par les demandeurs pour l'obtention de copies des plans cadastraux et des bordereaux de vente ne sont pas accordés parce qu'ils ne constituent pas des pièces nécessaires à la résolution du présent litige.

Quant aux matériaux pour réparations et porte de garage, selon l'avis de la Cour les pièces produites à l'audience par les demandeurs ne sont que des soumissions de travaux de réparation non signées et ne comportant aucun détail ni explication. La Cour juge que leur valeur à titre de preuve est donc nulle.

La Cour condamne le syndicat à payer aux demandeurs la somme de 950,70\$ à titre de dédommagement pour les travaux de réparation réellement faits, trouble et inconvénients et frais de poste et de photographies.

Pour toute question, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier. ☑

1. Luc Doré et Caroline Racine c. Syndicat de copropriété 2250-2254 Messier, 2013 QCCQ 16423

MEMBRANE BLANCHE TPO DE **CARLISLE**

APPLICATEUR AUTORISÉ DEPUIS 2007
Plus de 25 ans d'expérience en toiture plat

COUVREUR
CSG INC.

10 ans GARANTIE

514.239.2667
ESTIMATION GRATUITE

RABAIS 8% POUR LES MEMBRES APO

APCHA ASSOCIATION INTERNATIONALE DES COUVRISSEURS ET MAÎTRISATIONS DU QUÉBEC INC.

CARLISLE'S SURE-WELD



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.



Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

AssurExperts Pierre Auchu inc. Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

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



Me Lapointe

Suite de la page couverture

Réponse: FAUX**Entrées illégales dans le logement**

La loi prévoit que le propriétaire, à moins d'une urgence, est tenu de donner au locataire un préavis de 24 heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel. Cet avis peut être verbal.

En cas de visite d'un logement par un proposant locataire, l'avis de 24 heures n'est pas obligatoire. Le locataire peut refuser la visite pour un

locataire ou un acquéreur éventuel avant 9 heures et après 21 heures. Sinon, à partir du moment où le locataire a avisé le propriétaire de la non-reconduction du bail ou de sa résiliation, il est tenu de permettre la visite du logement, il doit donc collaborer. En cas de travaux, le locataire peut refuser l'accès, à moins d'une urgence, avant 7 heures et après 19 heures.

Le fait de donner un avis ne donne en aucun temps le droit au propriétaire d'entrer dans le logement en l'absence du locataire, à moins d'un consentement écrit, ou à moins d'une urgence. Il en est de même en cas de refus de ce dernier d'ouvrir la porte s'il

est présent. Entrer dans le logement sans autorisation serait contraire à certains droits fondamentaux prévus à la Charte des droits et libertés de la personne (Québec), soit notamment les suivants :

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

7. La demeure est inviolable.

8. Nul ne peut pénétrer chez autrui ni y prendre quoi que ce soit sans son consentement exprès ou tacite.»

Aussi, l'urgence «requiert un état de fait susceptible d'entraîner un préjudice irréparable ou grave s'il n'y est

pas remédié rapidement»¹. Dans cette décision sur le sujet, des montants avaient été octroyés aux locataires à titre de perte de jouissance, pour chaque entrée illégale du propriétaire.

Il était dit à cet égard dans un autre jugement de la Régie du logement :

« Essentiellement, en vertu de la loi, le locataire a le droit d'être prévenu à l'avance de cette visite et d'être présent ou dûment représenté. Ceci dit, il ne suffit pas d'envoyer un avis pour accéder au logement d'un locataire, même en son absence. Le cas échéant en cas de refus abusif, le locateur doit saisir le tribunal d'un tel litige mais ne peut, sans urgence, pénétrer chez son locataire en son absence.

...

En entrant dans le logement sans obtenir au préalable l'accord des locataires, le locateur a commis une faute.»²

Dans cette autre décision, la compensation a été de 500,00\$, à titre de dommages-intérêts pour les entrées illégales.☑

1. *Tôth c. Moore*, 31 100823 232 G.

2. *Billard c. Structures Métropolitaines*, 31 071023 212 G.



20 ans d'expérience

Pour un service personnalisé et des résultats inégalés

Nettoyage de tapis, meubles et carpettes

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats

20% Rabais

Résidentiel • Commercial

514 725-7747

450 462-7747

Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord

pro-sec.ca

VRAI OU FAUX

RÉPONSE LORS DE LA PROCHAINE PARUTION:

Chacun des conjoints de fait, après trois ans de vie commune, a des droits dans la propriété qu'il habite avec l'autre, malgré le fait qu'elle soit la propriété d'un seul des conjoints au départ.

TRUE OR FALSE?

ANSWER IN THE NEXT ISSUE:

True or False? Each of the common-law partners, after three years together, has rights in the property he/she lives in with the other partner, despite the fact that it was owned by one partner at the outset.

Continued from cover page

TRUE OR FALSE?

If I have given notice to my tenant about a visit to his housing, 24 hours in advance, I have the right to enter his dwelling even though he is absent because he is aware of my coming.

Answer: FALSE

Illegal entries into the housing

The law provides that the owner, unless in case of an emergency, must give the tenant 24 hours' notice of his/her intention to check the condition of the housing, to carry out works there or to visit it with a possible purchaser.

This notice may be verbal.

In case of a visit to the housing by a candidate tenant, the 24-hour notice is not required. The tenant may refuse

the visit by a tenant or a prospective purchaser before 9 a.m. and after 9 p.m. Otherwise, from the time the tenant has notified the owner of the non-renewal of a lease or of its termination, he/she must allow the visit of the housing. He must therefore collaborate. In case of works being carried out, the tenant may refuse access, unless there is an emergency, before 7 a.m. and after 7 p.m.

The fact of giving notice never entitles the owner to enter the housing in the absence of the tenant, unless there is a written consent, or in case of an emergency. It is likewise in case of refusal of the latter to open the door if he is present. Entering the premises without permission would be contrary to certain fundamental rights under

Continued page 16

BÉTONEL^{MD}



Offre spéciale

Seulement 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%

Sur présentation de votre code spécial 761447 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

COMMENT DOIT-ON DÉFINIR LE PRÉJUDICE SÉRIEUR DANS UN CAS DE RETARDS FRÉQUENTS?

HOW SHOULD WE DEFINE SERIOUS PREJUDICE IN A CASE OF FREQUENT DELAYS?



Les faits

Lorsqu'un locataire paie son loyer fréquemment en retard, le locateur peut demander la résiliation du bail et l'éviction du locataire, si ces retards lui causent un préjudice sérieux:

Art.1971 C.C.Q. Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou, encore, s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement.

Mais quel est le fardeau de preuve du locateur lorsqu'il doit démontrer un préjudice sérieux? Les auteurs font état de la perturbation que subirait le locateur dans l'administration de l'immeuble.¹

Les démarches constantes

Les mêmes auteurs font également état des démarches constantes et multipliées pour se faire payer, comme des demandes répétées à la Régie du logement afin d'obtenir le paiement du loyer.

Dans l'affaire Cohen c.FDL Cie², le témoignage de la représentante de la compagnie a convaincu la Cour que ces retards ont causé un préjudice sérieux. En effet, cette dernière a dû envoyer de nombreux avis au locataire pour lui rappeler ses retards, a dû référer le dossier à ses avocats pour récupérer le loyer dû et ainsi encourir des frais élevés.

Dans l'affaire Leiffer c. Creccal Investments Ltd, la Cour du Québec retenait les principes suivants relatifs à un préjudice



sérieux: la locataire prétendait que le locateur, étant propriétaire de quelque 1000 appartements, ne peut subir un préjudice sérieux dû uniquement aux retards de la locataire dans le paiement de son loyer. La Cour n'a pas retenu cet argument:

Il découle clairement de la preuve que ces retards pèsent lourdement sur les épaules du locateur dans la gestion de l'immeuble. On n'a qu'à regarder les nombreux avis de loyer impayé et la comptabilité engendrée pour cette locataire seulement, pour se rendre compte du préjudice causé au locateur. De plus, il a été mis en preuve que les employés du locateur ont investi beaucoup de temps et d'énergie à tenter de percevoir le loyer dû de la locataire, et ce, de façon constante et depuis le mois de février 1995³... Enfin la Régie du logement dans l'affaire Garone c. Desforges a conclu:

Le locateur a aussi prouvé que ces retards lui causent un grave préjudice. Il doit faire de nombreux déplacements pour obtenir son dû et afin de déposer les sommes reçues dans son compte de banque. Il doit couvrir les chèques que la banque refuse

d'honorer pour insuffisance de fonds dans le compte de locataire.⁴

Des procédures judiciaires

Dans l'affaire O.M.H.M c. Nantel, la Cour du Québec ne croit pas que le fardeau de preuve que doit surmonter un locateur dans un cas de retards fréquents aille jusqu'à démontrer qu'un créancier hypothécaire ait entamé ses procédures contre lui.

La cour conclut:

“Sachant ce qu'un recours judiciaire implique comme préoccupation, inquiétude, préparation, déplacements, frais, etc., on ne peut que conclure qu'une démarche judiciaire est un préjudice sérieux, à moins qu'on démontre qu'un locateur a abusé de ses recours, qu'il a entrepris ses recours avec une rapidité telle qu'il n'a pas tenté un règlement. Ici, nous pouvons multiplier la démarche judiciaire par quatre”⁵

1- Thérèse Rousseau Houle, le bail du logement : analyse de la jurisprudence, Wilson et Lafleur Ltée, p. 168 s

2- Cohen c. FDL Cie. (1996) J.L. P 260, 261.

3- Leiffer c. Creccal Investments Ltd, C.Q. Montréal, 500-02-044793-961, 1997-04-22 p. 1-2

4- Garone c. Desforges, R.L. Montréal 31-041008-142 G. ou (2004) J.L. 369, 371

5- O.M.H. c. Nantel, (2006) J.L. 255 à

The facts

When a tenant pays his rent frequently late, the landlord may request the termination of the lease and the eviction of the tenant if these delays cause him serious prejudice:

Section 1971 C.C.Q. The lessor may obtain the resiliation of the lease if the lessee is over three weeks late in paying the rent or, if he suffers serious prejudice as a result, where the lessee is frequently late in paying it.

But what is the burden of proof of a landlord when he must demonstrate a serious prejudice? The authors report the disruption suffered by the landlord in the administration of the building.¹

Constant initiatives

The same authors also state constant and increased efforts to get paid, such as repeated requests to the Régie du logement to obtain payment of the rent.

In the case of Cohen v. FDL Co.² the testimony of the representative of the company has satisfied the Court that these delays have caused her serious prejudice. Indeed, she had to send many notices to the tenant to remind him of his delays. She had to refer the matter to his lawyers to recover the rent due and therefore she incurred high costs.

In the case of Leiffer v. Creccal Investments Ltd, the Quebec Court retained the following principles relating to serious prejudice: the tenant claimed that the landlord, owning about a 1,000 apartments, may not suffer a serious prejudice due solely to the tenant's delays in the payment of her rent. The Court did not accept this argument:

Continued page 18



PROCHAINES
CONFÉRENCES

Lundi le 19 Mai 2014
à partir de 19h
(Bureau de Montréal)

Sujet: LES ASSURANCES,
COMMENT ÊTRE BIEN PROTÉGÉ

Une formation qui permettra de connaître les règles à suivre pour bien protéger nos immeubles avec de bonnes assurances. Le conférencier verra à parler entre autres de l'importance de la règle proportionnelle en assurances de bâtiment, en plus de préciser les bonnes couvertures à prendre avec une police d'assurance pour protéger au maximum ses biens.

Réservation requise
au 888-382-9670
ou reservation@apq.org

FORMATRICE

DISPONIBLE VISIONNAIRE

GES-MAR

PRO-ACTIVE EFFICACE

EXPÉRIMENTÉE

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



Chercher, Cliquer, Trouver

site d'annonces classées en immobilier

www.recherchedelogement.com

RechercheDeLogement est un site d'annonces classées en **immobilier**. RechercheDe Logement s'efforce de fournir aussi bien aux annonceurs qu'aux usagers les services nécessaires afin de diffuser rapidement des annonces ou de rechercher aisément parmi les annonces existantes.

En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles. En vous inscrivant comme membre vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.



CATÉGORIES

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

1. ACRYLIQUE

Acrylique M.L. inc
Président Michel Lagacé
Tél.: (514) 716-3769
Fax: (450) 326-3102
www.dispro.com
lagace-m@videotron.ca

- Revêtement extérieur en enduit acrylique
- Résidentiel et commercial
- Solage, mur intérieur et extérieur
- Garantie 10 ans
- Licence R.B.Q. 8359-6338-22

2. AGENCE DE LOCATION

Josué (Joshua) Ponce
Tél.: (514) 622-3314
locationponce@hotmail.com

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

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

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

3. ANALYSE DE SOL

Physis Environnement Inc.
François Munger, chimiste chargé de projets
Tél.: (514) 516-2255
info@physisenvironnement.com
www.physisenvironnement.com

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

4. ANNONCES DE LOCATION

Recherchedelogeement.com
www.recherchedelogeement.com

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

5. 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

6. 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

7. ASSURANCES

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

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

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

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

Services financiers Chalifoux
Mathieu Chalifoux, Conseiller en sécurité financière
Tél.: (514) 622-9996
mathieu@sfchalifoux.ca
www.sfchalifoux.ca

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

8. 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.

9. BAIGNOIRES

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

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

10. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc
Claude Lacasse, Propriétaire
Tél.: (514) 365-9630
Autre: (514) 773-9630
clacasse@fibrobalcon.com
www.fibrobalcon.com

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

- Rampes en aluminium

Jules Gagné Métal inc.
Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com

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

Structures Métalliques Breton Inc
Sébastien Breton, Président
Tél.: (514) 508-3989
Cell.: (514) 299-1470

- structuresmetalliquesbreton@hotmail.com
- www.facebook/structuresmetalliquesbreton
- Soudure
- Métaux ouvrés
- Structure
- Escaliers
- Balcon
- Licence RBQ : 5606-6525-01

11. BÉTON

Alliance - Fissure de Béton Inc
Tél.: (514) 843-7466
www.fissuredebetonalliance.com

- RBQ 8361-2424-01
- Réparation de fissures (Injection)
- Drain français
- Imperméabilisation
- Pose de margelle
- Mini-excavation
- 10% de rabais aux membres APQ

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

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

12. CHAUFFE-EAU

HydroSolution
Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes
Tél.: (514) 326-0606 poste 4230
Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230
Cell.: (514) 705-2142
fondrejchak@hydrosolution.com
www.infohs.com

- Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec
- Vente / Location / Réparation
- Service 24/7
- Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

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

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

13. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

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

- Réduction spéciale pour les membres

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

MST Climatisation
525 Boul Ford, Suite 100, Chateauguay (Québec) J6J 4Z2
Téléphone : (514) 250-1678
Email : info@mst-clim.com

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

14. CONSTRUCTION RÉNOVATION

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

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

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

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

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

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

Dupré Construction inc
Maxime Dupré
Tél: (514) 266-4692
dupre_construction@hotmail.com

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

Gestion D & R Poirier Inc
Daniel Poirier
Tél.: (450) 763-2158
Cell.: (514) 269-9115
drpoirier@videotron.ca

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

Les Réalisations François Laprise Inc
François Laprise

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

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

Les Rénovations Ray Angers Inc.
À votre service depuis 1981
Tél : 514-351-9760
ray.angers.info@videotron.ca

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

Reno-Construct Lessard S. Inc
Tél.: (514) 712-6096
internul@videotron.ca

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

15. COURTIER IMMOBILIERS

Claudia Généreux
REMAX Alliance
 514-374-4000
 claudyagenereux.com

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

Immeubles Stuart
Agence immobilière

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

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

Groupe Sutton Centre Ouest Inc

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

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

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

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

16. COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.
Marc Quenneville, représentant
Tél.: (450) 966-6166
Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

- Spécialiste des toits plats
- Réfection, réparation, entretien
- Recouvrement toiture neuve
- Résidentiel, commercial, industriel
- Depuis 20 ans, grande région métropolitaine
- Membre AMCO
- 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 et 2013

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

COUVREUR C.S.G. INC.

Stephane Gauthier
750, rue Sicard
Mascouche (Québec) J7K 3G5
Tel:(514) 239-2667 Fax: (450) 417-1115
couvreurcsg@videotron.ca
www.couvreurcsg.com
 - R.B.Q. 8280 1986-13

Toiture Nouvelle Génération

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

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

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

UVQ Inc.

- Entrepreneur général / couvreur**
2015, Belanger est, suite 5,
Montréal Qc H2G 1B9
Tel: (514) 916-9150
Uvqcom@yahoo.com
Uvq.com
- Membranes Elastomère
 - Membranes auto-collantes
 - Bardeaux
 - Résidentiel et commercial
 - Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
 - RBQ : 5658-0004-01

17. DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente
Tél.: (514) 773- 9687
Autre : (514) 232-7391
Courriel : stm1@videotron.ca
www.strottiermaintenance.ca

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

18. DÉTECTIVE PRIVÉ

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

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

19. DRAINAGE

Drainage Québécois
Robert Béland

- Tel: (514) 644-1616**
Urgence: (514) 981-2824
drainagequebecois@videotron.ca
- Industriel
 - Commercial
 - Résidentiel
 - Municipal

20. ÉBÉNISTERIE

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

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

21. ÉLECTRICITÉ

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

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

Les Installations électriques J.P. Inc
Tél.: (514) 591-5400

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

**Michel Guimont Entrepreneur
Électricien Ltée**

Michel Guimont, Président
514-389-9534
888-389-9535
reception@michelguimont.com
www.michelguimont.com

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

RJR Électrique Inc

Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial
- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
- Entrée électrique
- Projets clés en main / Rénovation

N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!

22. ÉVALUATEURS**Évaluation Immobilière**

Michel Brassard Évaluateur Agréé
Tél.: (450) 966-6284
(450) 966-9148

michelbrassard2000@hotmail.com

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

Bourassa Jodoin Inc

Groupe d'évaluateurs immobiliers
Élaine St-Denis É.A. A.C.C.I. C.P.T.A.
Tél.: (514) 522-1515
Courriel : info@bourassajodoin.com
www.bourassajodoin.com

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

23. EXTERMINATEUR**ABC Gestion Parasitaire**

3701 Jean-Talon Ouest, Montréal
Tél.: (514) 737-4615
Fax: (514) 737-7475
abc.alex@bellnet.ca
www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc
Tél.: (514) 909-1177

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

Total Extermination

Pascal Rock

Tél.: (514) 250-9644

enterprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

24. FENÊTRES**Basco Désembuage**

Michelle Del Borrello

Tél.: (514) 806-2423

- Services de réparation et restauration de portes et fenêtres
- Nos experts qualifiés se feront un plaisir de faire une évaluation gratuite de votre problème afin de vous offrir la meilleure des solutions possibles.

25. FINANCEMENT ALTERNATIF**Gestion Cedma**

Jocelyn Grégoire

Tél.: (450) 443-3225

Autre: (514) 743-5118

info@gestioncedma.com

www.gestioncedma.com

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

26. GÉNÉRATRICE (ENTRETIEN)**Lagden Équipements & Services**

Ltée

Tél.: (514) 333-8383 ext 223

glenn@lagden.com

www.lagden.com

- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures
- KOHLER

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

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

28. GESTION IMMOBILIÈRE**Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)**

Robert Beaulieu

Tél.: (514) 384-0624

info@gia.ca Web: gia.ca

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

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

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

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété

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

Gestion Gecam Inc

Tél.: (514) 736-1279

Courriel : info@gecam.ca

www.gecam.ca

- Gestion résidentielle; 45 unités et plus, Co-op, Commercial.
- Plus de 50 ans d'expérience en gestion résidentielle.
- Service location, perception, régie, comptabilité, entretien, rénovation, construction, financement.
- Services personnalisés. Rapports mensuel (Hopem.)
- Services comptables disponibles.
- Financement de court terme, « bridge loans »

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

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuisiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés,

Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Fax : (450) 491-3418

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

Notre mission, votre satisfaction!

30. INGÉNIERIE**CMC**

Services d'ingénierie de bâtiment

230, rue De Martigny O, local 7

St-Jérôme, Qc J7Y 2G3

Tél.: (450) 504-2500

Fax: (450) 504-2522

www.cmcd.com

- L'ingénierie civile, structure, mécanique, électrique et l'expertise légale.
- Étude préatoire, conception de plans et devis, surveillance de chantier.
- Conformité aux Codes, normes et réglementation.
- Commercial, industriel, résidentiel

31. IMPÔTS FISCALITÉ**Centre financier Carrefour**

Planificateur financier

Louis Robert

Tél.: (514) 396-7788

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

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

32. IMPRESSION**PG Impression**

Patrick Gléveau

Tél.: (514) - 647 -2128

Courriel : gleveaup@videotron.ca

- Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encres pour imprimantes

33. 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

34. INSPECTION**BEI inc.**

Daniel Fortier, Vice-Président

Tél.: (450) 907-7111

Autre : (514) 895-9704

dfortier@bei-inspection.com

www.bei-inspection.com

- Première entreprise indépendante au Québec à offrir ses services en inspections d'espaces locatifs de toutes sortes
- Visite au premier jour, retour en fin de bail & des rapports comparatifs
- Pour une location sans souci, un constat d'état des lieux à l'appui

35. INSPECTEURS BÂTIMENTS**ABMulti-Inspections Inc.**

Téléphone : 1-855-905-2020

450-905-2020

Abmulti-inspections@videotron.ca

www.multi-inspections.com

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

CIEBQ

Centre d'inspection

et d'expertise en bâtiment

du Québec

René Vincent, Ing, Directeur technique

Tél.: (450) 444-5254

Sans frais : 1-888-844-5254

www.cie bq.com

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

Inspection DH

Daniel Hunault, Inspecteur certifié

Tél.: (514) 944-2609

Courriel : inspectiondh@gmail.com

www.inspection-dh.reseau411.ca

- Service d'inspection résidentielle, pré-achat,

prévente
- Condo, maison unifamiliale, multiplex, chalet
- Rapport complet informatisé livré en 24h
Membre ANIEB
Détenant d'un certificat national (NHICC)

Tranquillité Préachat inc.
Vincent Jodoin
Tél.: (514) 515-1829
tranquillitepreachat@gmail.com
http://aibq.qc.ca

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

36. LAVAGE

Connexion

Jessica Pelletier, présidente
Tél.: (514) 233-3217
Autre : (514) 466-0469
jessica@connexion1.com
www.lavage-haute-pression.ca

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

37. MAÇONNERIE

Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911
britekrestauration@videotron.ca
www.britekrestauration.com

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (514) 648-4848
Autre: (450) 652-3466
www.stmaconnerie.com

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

38. NETTOYAGE ET ENTRETIEN

Le Chiffon Doré

Ernesto Williamson
Tél.: (514) 325-0825
Autre tél.: (514) 296-9087
Courriel : info@chiffondore.com
www.chiffondore.com

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

Entretien de Bureau Montréal Inc (MOM)

Montreal Office Maintenance Inc (MOM)

Guy Wainer
Tél.: (514) 439-3666 ex105
guy@ilovemom.ca
www.ilovemom.ca

- Service de nettoyage et d'entretien
- Nettoyage de conduits d'air
- Nettoyage de sites de construction
- Entretien de planchers
- Nettoyage de tapis

PRO-SEC

Patrick Sevigny, Directeur
Tél.: (514) 725-7747
Courriel : pro-sec@pro-sec.ca
www.pro-sec.ca

- Nettoyage
- Tapis
- Carpettes
- Meubles

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289
anegardien19@hotmail.com

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

39. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com

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

Les réalisations François Laprise inc.

5987-A, rue D'Arçon, Montréal, Qc
Cell.: (514) 434-4242
franc77@videotron.ca

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

Peinture Prestige Plus

Pascal Grimard, président
(514) 836-0686
pascal.grimard@videotron.ca

20 ans d'expérience, spécialiste en:
- Réparations de joints
- Peinture et teinture intérieure/extérieure
- Pose papier-peint, antirouille fer forgé revêtement époxy pour planchers
- Assurance responsabilité
RBQ: 8311-9586-12
Rabais spéciaux pour membres APQ

40. PELOUSE

Eco Pelouse / Gestion parasitaire

Guillaume Boutin, Vice-président
514-761-5541
Fax : (514) 600-0767
admin@eco-pelouse.ca
www.eco-pelouse.ca

- Fertilisation pelouse
- Traitement des vers blancs
- Extermination extérieure
- Extermination intérieure
- Traitement aération

41. PLANCHER

Centre du Plancher 640

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

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

Connexion

Jessica Pelletier, présidente
Tél.: (514) 233-3217
Autre : (514) 466-0469
jessica@connexion1.com
www.connexionbeton.ca

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

Plancher Newlook

Daniel Houle, P.D.G.
Tél.: (514) 968-7824
Courriel : info@planchernewlook.com
www.planchernewlook.com

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

42. PLOMBERIE

Bain Dépôt

Guy Nadeau
Tél.: (450) 433-4449
(514) 949-2566
guy.nadeau@baindepot.com
www.baindepot.com

- Boutique spécialisée dans la plomberie, à prix d'entrepôt
- Salles de bain, Cuisines, Modules de rangement, Mosaïques et tuiles
- Rabais exclusifs aux membres APQ 10%

Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517
Autre: (514) 927-7780

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

Plomberie Fury Inc

Steve Ienghan, Président
Tél.: (514) 728-9257
Télec.: (514) 728-9258
info@plomberiefury.ca
www.plomberiefury.ca

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

43. PORTES ET FENÊTRES

Astra Fenestration Inc.

Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615
info@astrafenestration.com
www.astrafenestration.com
1100 Pacifique Lachine - 4498 Autoroute Laval Ouest

- Manufacturier de portes et fenêtres PVC
- Aluminium
- Hybride
- Rampes et balcons
- Direct du fabricant
5% d'escompte pour les membre de l'APQ

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

Vitrerie DVD

Érick Desjardins
514-999-8555
- Vitrines thermos, miroirs sur mesure
- Douches de verre
- Spécialité entrée de bloc d'appartement et devanture
- Commercial, industriel, résidentiel
- Estimation gratuite
- Service à domicile

- RBQ 5641-0103-01

44. PRODUITS NETTOYANTS

Wood Wyant Canada Inc.
Michel Lemay, Directeur de District
Tél.: (450) 659-7777 (514)886-7510
michel.lemay@woodwyant.com
www.woodwyant.com

- Expert en solutions de nettoyage
- Produits, équipements
- Distributeur équipements Windsor, Cascades
- Pour industriel, commercial et résidentiel

45. RÉPARATION

Maintenance Canada

Serge Larue, Directeur
Tél.: (514) 946-2036
maintenancescanada@gmail.com

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

46. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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

47. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Télec.: (514) 990-0688
ventes@bc-plus.ca

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

48. TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions, entreprise du groupe CELESTIS INC.

Sébastien Coly, Président, formateur agréé
Tél.: (514) 573-6740

Courriel : scoly@verticalsolutions.ca

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

49. VENTILATION

Élément Air

Tél.: (514) 262-4142
elementair@videotron.ca
www.elementair.ca

- Nettoyage de conduits de ventilation
- Réparation, modification de conduits
- Spécialiste des sècheuse et multi-logement
- Entretien d'échangeur d'air

Continued from page 8

TRUE OR FALSE?

the Quebec Charter of Human Rights and Freedoms, which notably include the following:

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

7. A person's home is inviolable.

8. No one may enter upon the property of another or take anything therefrom without his express or implied consent."

Also, an emergency "requires a fact likely to result in irreparable or serious injury if it is not remedied quickly,"¹ In this decision on the matter, the amounts were granted to tenants as loss of enjoyment for each illegal entry of the owner.

It was said in this regard in another judgment of the Régie du logement:

"Essentially, under the law, the tenant has the right to be notified in advance of the visit and to be present or duly represented. That said, it is not enough to send a notice to access the housing of a tenant, even in his absence. If necessary, in case of abusive refusal, the landlord must go to Court for such a dispute but may not, without urgency, enter the tenant's housing in the latter's absence.

On entering the property without the prior consent of the tenant the landlord made a mistake."²

In this other decision, the compensation was \$500.00, as damages for illegal entry.☑

1. *Tôth c. Moore*, 31 100823 232 G.

2. *Billard c. Structures Métropolitaines*, 31 071023 212 G.

Annie Lapointe

publireportage**PROBLÈME D'INFILTRATION D'EAU?**

L'hiver se termine enfin, ou presque. Il vous reste maintenant à vérifier les dommages causés par ce long et dur hiver et à entreprendre au cours des prochains mois les travaux correctifs qui s'imposent.

Parmi les dégâts, vous aurez certainement remarqué des pénétrations d'eau à l'intérieur de l'immeuble et de l'humidité abondante dans les fenêtres. Par conséquent, vous tenterez de corriger ces éléments au cours de la prochaine saison.

Présence de glace en bordure de toit

Quel que soit le type de toiture de l'immeuble (plate, à doubles versants ou en mansarde), vous avez peut-être constaté de la glace en bordure du toit. La cause de ces digues de glace: la perte de chaleur dans l'espace du comble qui est peu ou pas ventilé.

Dans un tel cas, vous êtes peut-être aux prises avec une problématique d'infiltration d'eau à l'intérieur de l'immeuble.

En effet, lorsque la chaleur s'échappe du plafond de l'immeuble, elle s'approche du pontage du toit. Cette chaleur fait fondre la neige qui s'accumule dans la partie la plus basse du toit et forme une digue de glace jour après jour, semaine après semaine. Plutôt que de corriger la situation à la source, plusieurs propriétaires ajoutent des câbles chauffants, qui agissent à titre de pansement, dans la partie basse. Parfois, il est difficile de procéder à une réparation complète, mais dans bien des cas, la solution est relativement simple.

Travaux correctifs

Les travaux correctifs visent généralement à augmenter l'isolation au toit si possible, mais surtout à améliorer

et à assurer la bonne ventilation du comble. Ainsi, le vide sous-toit sera plus frais, la neige ne fondra pas, ne formera plus de digues de glace et ne causera plus d'infiltration d'eau.

Donc, si vous avez vu de la glace en bordure du toit, vous pourriez avoir constaté de la glace à l'intérieur des soffites, de l'eau au plafond du dernier étage, de l'eau apparaissant au-dessus d'une ou de plusieurs fenêtres, et cette eau peut même descendre dans les murs et s'étendre au plancher du sous-sol.

Contactez un expert qui saura vous guider dans l'élaboration des correctifs les plus appropriés à votre situation.

Si vous désirez obtenir de plus amples informations sur nos services, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

www.ciebg.com info@ciebg.com (450) 444-5254 ou 1 888 844-5254

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

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

450 966-6166

info@couvertureslachenaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!

Association des Propriétaires du Québec

PERFORMANCE HYPOTHÉCAIRE
Agence Hypothécaire

Luc Vanier
Courtier immobilier agréé prêt hypothécaire

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

POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE

Multi-Logement	Achat
Commercial	Refinancement
Résidentiel	Renouvellement

Avantages Condo
vivre ensemble gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647

info@avantagescondo.com www.avantagescondo.com

Sutton

groupe sutton -
synergie de l'est inc.
AGENCE IMMOBILIÈRE

6401, Jean-Talon Est
St-Léonard, QC H1S 3E7

bur.: (514) 255-0666
fax: (514) 255-0669
wconte@sutton.com
www.suttonquebec.com

WILLIAM CONTE
Courtier immobilier
cell.: (514) 894-2000

Note : n'oubliez pas d'utiliser la version améliorée du fichier APQ de calcul et d'envoi des avis de modification au bail le plus simple disponible. Pour obtenir ce fichier gratuitement, il faut communiquer au 1-888-382-9670 ou visiter le site www.apq.org

Note: Do not forget to use the upgraded version of the APQ calculation and sending of notices of modification of the simplest available lease file. To get this file for free, you should contact 1-888-382-9670 or visit www.apq.org

Unité mobile

nettoyage haute pression
Lessard

francislessard@videotron.ca 514.424.6346

FLOW OF RAINWATER TO A NEARBY LOT

Kevin Lebeau

In a recent judgment of the Court of Quebec, Small Claims Division, a Syndicate of co-ownership was sentenced to pay damages to the owners of a nearby building for damage caused by the flow of rainwater coming from the building of the syndicate.

The facts according to the Court

This is about an action for damages resulting from water seepage from the property of the Syndicate of co-ownership after the rains of 2010 mainly.

The Court found that the uncontradicted evidence presented at the hearing revealed that the properties of the parties are located on each side of an alley between two streets in Montreal.

The syndicate of co-ownership was sentenced to pay damages to the owners of a nearby building for damage caused by the flow of rainwater coming from the building of the syndicate.

It is recognized by the parties that this lane has a natural slope facing the plaintiffs' property and

the Court noted that these must agree to receive the rainwater falling on this alley.

However, according to the evidence, the syndicate has temporarily moved a gutter on the side of its building in July and October 2010 so that the output thereof is situated directly opposite the entrance to the neighbours' garage. These complain that the water from the roof of the property of the syndicate flows through this gutter, crosses the alley way and flows into their garage.

The syndicate denies its liability and principally raises the three main arguments that follow.

The Syndicate argues that the output of the gutter is directed to the east while the neighbours are located to the south and the water flows over a strip of land with a width of three feet and forty feet along the property of the syndicate.

In the opinion of the Court this argument is contradicted by the photographs produced in evidence by the plaintiffs, which rather show that the water from the gutter crosses the alley in a straight line and goes directly into the driveway of the plaintiffs' garage.

Continued page 19

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

Continued from page 10

HOW SHOULD WE DEFINE SERIOUS PREJUDICE IN A CASE OF FREQUENT DELAYS?

It is clear from the evidence that these delays weigh heavily on the shoulders of the landlord in the management of the building. One has only to look at the many notices of unpaid rent and accounting generated for this tenant only to realize the harm caused to the landlord. In addition, it has been shown that the employees of the landlord have invested much time and energy in trying to collect the rent due by the tenant, and this, steadily and since the month of February 1995³...

Finally, the Régie du logement concluded in the *Garone v.*

Desforges case:

The landlord has also demonstrated that these delays cause him serious harm. He must make many trips to get his due and to deposit the money received in his bank account. He must cover the cheques that the bank refuses to honor due to insufficient funds in the account of the tenant.⁴

Judicial procedures

In the case of *O.M.H.M v. Nantel*, the Quebec Court does not believe that the burden of proof that a landlord must overcome in a case of frequent delays goes as far as to show that a mortgagee has initiated procedures against him. The Court concluded:

"Knowing what a judicial recourse entails in terms of concern, anxiety, preparation, transportation, fees, etc ..., one

can only conclude that a judicial initiative is a serious prejudice, unless one demonstrates that a landlord abused its use, and that he has initiated its use so rapidly that he did not attempt a settlement. Here, we can multiply by four the judicial initiative."⁵☑

- 1 - Thérèse Rousseau Houle, *The housing lease: case law analysis*, Wilson and Lafleur Ltd, p. 168 s
- 2 - Cohen v. FDL Co. (1996) J.L. P 260, 261.
- 3 - Leiffer v. Creccal Investments Ltd, C.Q. Montreal, 500-02-044793-961, 1997-04-22 p. 1-2
- 4 - Garone v. Desforges, R.L. Montreal 31-041008-142 G. or (2004) J.L. 369, 371
- 5 - O.M.H.M. v. Nantel (2006) J.L. 255-259.

Suite de la page 5

EXPÉRIENCE VÉCUE

Nous pourrions récupérer notre investissement plus rapidement ce qui encouragerait les propriétaires à investir dans leur immeuble.

Pour terminer j'aimerais mentionner que je me sens bien appuyé par le fait d'être membre de l'APQ qui offre plusieurs avantages tels que: Enquête de crédit à bon prix, possibilité d'échanger avec d'autres propriétaires lors de soirées d'information et de bons conseils juridiques. Les rabais que nous obtenons chez nos partenaires font également parties de la panoplie de services que l'APQ met à notre disposition.

Nous tenons à remercier Monsieur Bérard pour sa disponibilité. Nous avons pu ainsi profiter de son expérience.☑

EXPERIENCE OF A LANDLORD

Our property-owner interview for this issue of our newspaper leads us to Granby this time around with Mr. Gaétan Bérard, property owner for 15 years.

Mr. Bérard owned a farm many years ago. When he became victim of a serious work accident he decided to sell the farm and opted for real-estate investment.

The beginnings in real estate were favourable for Mr. Bérard. At the time, renting was easier given the very low vacancy rate. Today, with interest rates down, this situation encourages construction, resulting in an increase in the rental housing park. That does not mean that Mr. Bérard was rushing to rentals but he did rather the contrary, taking the time and acquiring the expertise essential to any new rental.

Doing this kind of research on the candidates reassures the owner/landlord and the tenants, those who are already in the building as much as those who are entering it. With all the tools offered by the APQ it helps to relieve the owner of some of the burden of the rental process by having done the investigation of the candidate tenant.

According to Mr. Bérard, before investment in real estate generates stable income, one must understand that it is important to invest in the building in order to be able to compete with new construction and so be sure to have enough tenants and therefore count as few empty dwellings as possible. In addition, for the sale of a building, the future owner/buyer will be reassured to see that the notices of changes to the lease and appropriate renovations have been done to the building year after year and that the tenants on site have been investigated in order to so achieve a win-win result.

"I would like to mention at the government level (i.e. the Régie du logement)

that it would be interesting to bring, in order to help the owners, a 2-month deposit upon signing the lease or a security deposit so that when the end of the lease is near and the tenants decide to leave, the owner is often compelled to repair and clean for the next tenant who is entitled to decent housing which has been restored in good condition. In the current system of renting, most of the time the owner cannot see the housing when the tenant leaves (often on the 30th of June) and another one arrives on July 1. It is difficult at this time to do a valid fact finding tour of the premises and be able to claim the costs or rehabilitation from the tenants if necessary."

One could also make available for oneself the possibility to increase rents more fairly when we invest in the renovation of the building more realistically than what currently exists. We could recover our investment faster which would encourage homeowners to invest in their building.

Finally I would like to mention that I feel well supported by being a member of the APQ which offers several advantages such as: A

survey of credit rating at a cheap price, the opportunity to interact with other owners at information evenings and good legal advice. The discounts that we get from our partners are also part of the wide range of services that the APQ puts at our disposal. We would like to thank Mr. Bérard for his availability. We were therefore able to learn from his experience.☑



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503

Noel.Hemond@investorsgroup.com

**Gestion de portefeuille;
Planification de la retraite et
du patrimoine;
Assurance de personne
Gestion privée**

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™

LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5

MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous licence par les sociétés affiliées. **Services de courtage offerts par l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.

Continued from page 16

FLOW OF RAINWATER TO A NEARBY LOT

The Syndicate also brings up that the plaintiffs did change the natural slope of the alley way by accentuating it towards their property to facilitate access to their garage located under the 1st floor of their residence. In addition, according to the Syndicate, there is no threshold at the bottom of the garage door to block entry of water

On this point, the Court noted that it is certain that these shortcomings do not improve the situation but they are not the primary cause of the water infiltration into the garage.

As a final argument, the syndicate suggests that it concerns more likely an inversion of the flow of the sewer at the plaintiffs' because their neighbours do not complain of any water infiltration.

However, the Court is of the opinion that the fact that the exit of the gutter is in front of the plaintiffs' garage explains that the neighbours are spared, and that the water discharge is an interesting hypothesis, but unsupported by the evidence.

Based on this analysis, the Court is of the opinion that the testimony and photographs allow to conclude that this is a situation called "a worsening of servitude" - that is to say that the plaintiffs receive not only the water that flows naturally from the slope of the alley way, which they must tolerate, but that they also receive an amount of water from the roof of the building of the syndicate, which then contravenes Section 983 of the C.c.Q. which reads as follows:

983. Roofs are required to be built in such a manner that water, snow and ice fall on the owner's land.

The Court noted that the proof of damages suffered by the plaintiffs is particularly deficient for the following reasons:

1) the claim for the purchase of two mobile bases has passed the date stipulated since this expenditure took place more than three years before the institution of proceedings.

2) the claim for bad faith on the part of the syndicate is unfounded since according to testimony, representatives thereof have instead done everything to remedy the situation, though so far without success.

The Court also held that the amounts claimed by the plaintiffs to obtain copies of cadastral maps and sales slips are not granted because they do not provide the documents required for the resolution of this dispute.

As for the materials for repairs and the garage door, in the opinion of the Court the evidence produced at the hearing by the plaintiffs are only unsigned submissions for works of repair and with no details or explanation. The Court finds that their value as evidence is therefore zero.

The Court condemns the Syndicate to pay the plaintiffs the sum of \$950.70 as compensation for repairs actually made, for trouble and inconvenience and for postage and photographs.

For any questions, do not hesitate to contact our team of lawyers specialized in real-estate law. ☑

1. Luc Doré and Caroline Racine v. Syndicat de copropriété 2250-2254 Messier, 2013 QCCQ 16423

VAPORE

Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...



Nettoyeur-vapeur écologique professionnel

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






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




Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- 4320, Route 132 Ste-Catherine (Québec) J5C 1V9
- 147, boul. de la Seigneurie Blainville (Québec) J7C 4N3
- 226, 25^e avenue St-Eustache (Québec) J7P 4Z8

- 215, rue Brébeuf Beloeil (Québec) J3G 4V8
- 901, rue Principale St-Amable (Québec) J0L 1N0
- 16 775, Saint-Louis St-Hyacinthe (Québec) J2T 3G4

- 9275, boul. Langelier Montréal (Québec) H1P 2Z9
- 355, boul. Sir W. Laurier St-Basile-Le-Grand (Québec) J3N 1M9

Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**

ou par télécopieur au **514.326.8446**

pour en savoir plus!

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

Vous avez des jugements contre vos locataires? Nous faisons la collection pour vous!

- Rapport informatif pour chaque dossier sur demande;
- Bref d'exécution et de possession, saisie de salaire ou de compte bancaire; de biens meubles et immeubles;
- Des forfaits en fonction de votre budget.



Pour information, contactez le 514-866-5569 poste 200 ou par courriel à info@immoloi.com

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



*Depuis plus de 30 ans,
notre équipe vous soutient.
Merci à tous nos membres
et partenaires pour votre
confiance!*



**ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC**