

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

IL EST MINUIT, LE BAIL EST FINI TOUT LE MONDE DEHORS!

Même si en théorie le bail se termine le 30 juin à minuit, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate que dans la réalité le locataire quitte souvent le 1er juillet son logement lorsque le bail se termine.

Comme ceux qui quittent croisent souvent ceux qui arrivent dans le logement, nous recommandons aux propriétaires de prendre les devants et de parler à tous afin que le 1er juillet se déroule bien.

Cette journée remplie de va-et-vient, de camions de déménagements, de boîtes et de déchets dans les rues est forte en émotions. Et si un locataire décide de ne plus partir ou n'a pas commencé ses boîtes, la tension monte très vite. selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Chaque année, ce croisement de locataires amène son lot d'imprévus et de problèmes dont chacun se

serait bien passé : un déménagement non commencé, un déménagement qui n'en finit plus, des logements laissés sales et bien sûr un locataire qui ne veut plus partir!

Cette situation d'occupant sans droit, c'est à dire de ne pas quitter le logement à l'échéance, nous en voyons chaque année. La Régie du logement réserve des plages horaires début juillet expressément pour entendre ces causes. Car effectivement ce sera encore la responsabilité du propriétaire de gérer cette situation et de déposer un dossier à la Régie du logement. d'ajouter l'APQ.



Cette malheureuse situation est difficile à gérer car en plus de devoir prendre des démarches pour expulser l'ancien locataire, le propriétaire doit prendre arrangement avec le nouveau locataire de façon temporaire et entreposer ses biens, le

tout aux frais de l'ancien locataire. Naturellement, le recouvrement des sommes auprès de l'ancien locataire ne pourra se faire que si ce dernier est solvable.

L'APQ vous rappelle qu'elle sera ouverte le 1e, le 2 et le 3 juillet afin de vous soutenir et vous guider dans ces démarches. Contactez nous au 888-382-9670 ou info@apq.org

À LIRE CE MOIS-CI

LOCATAIRE QUI REFUSE DE DONNER ACCÈS À SON LOGEMENT POUR LES VISITES



3

LES TRAVAUX EXTÉRIEURS : 7 CHOSES À SAVOIR



6

LA SAISON DES DÉMÉNAGEMENTS EST OUVERTE



10

Poste-Publication
convention 40020616



888-382-9670
boutique.apq.org

DEVENIR
MEMBRE



ANIMAUX ABANDONNÉS : LES NOUVELLES MESURES PORTERONT-ELLES FRUIT?

Mise en garde pour les locataires qui seraient tentés d'abandonner leur animal de compagnie à travers le déménagement : Rappelons-nous cette nouvelle loi entrée en vigueur le 4 décembre 2015 visant à améliorer la condition de l'animal.

Selon la nouvelle loi, un animal sera réputé être abandonné s'il est trouvé seul dans des locaux faisant

l'objet d'un bail après l'expiration ou la résiliation de celui-ci.

Un inspecteur aura désormais la possibilité de prendre en charge un animal abandonné pour tenter d'en retracer le propriétaire. L'avantage, dorénavant, est que les propriétaires ont un processus à suivre et seront moins laissés à eux-mêmes dans le brouhaha des déménagements en cas d'abandon

d'animaux : l'inspecteur pourra s'assurer de prendre les choses en charge. Les effets de cette loi pourront être testés lors des déménagements de cet été, moment charnière ou plusieurs amis poilus sont souvent laissés derrière.



LOI VISANT À RENFORCER LA LUTTE CONTRE LE TABAGISME DES MODIFICATIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES

Souvenons-nous de ce projet adopté en 2015. Si une bonne partie de la loi est déjà entrée en vigueur, certaines dispositions de la nouvelle loi entreront en vigueur seulement le 26 mai prochain et touchent les immeubles à revenus. Actuellement, la loi prévoit qu'il est interdit de fumer dans les aires communes des immeubles d'habitation comportant six logements ou plus, que cet immeuble soit détenu en copropriété divisée ou non. À partir du 26 mai 2016, c'est à partir de deux logements que prendra effet cette interdiction. Également, fumer inclut dé-

sormais l'usage de la cigarette électronique.

C'est également à partir de cette date qu'il sera interdit de fumer notamment sur les terrasses, et qu'il sera interdit de vendre des produits du tabac qui comportent une saveur ou un arôme autres que ceux du tabac, comme au chocolat, à la vanille, au miel, sauf en ce qui a trait à la cigarette électronique.

Un amendement établis-

sant clairement le droit pour un propriétaire ou un syndicat de propriété de déterminer qu'il sera interdit de fumer dans l'immeuble

n'avait pas été retenu, toutefois il reste que ce droit du propriétaire a été reconnu maintes fois par les jugements.



NOUVELLE GÉNÉRATION DE REVÊTEMENT EN VINYLE

- Idéal pour multi logement et commerce
- Bon isolant thermique
- Résistant aux déchirures, à l'eau, aux égratignures et à la rouille
- Excellente durabilité
- Anti bactérien et anti moisissure

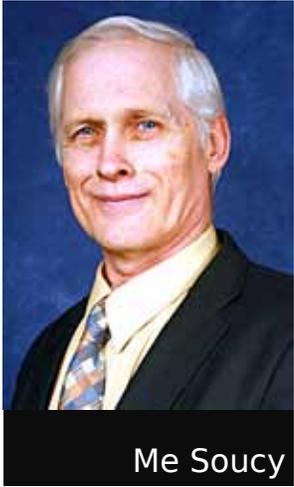
DISPONIBLE AU

Centre du plancher 640
450.491.5655

514.990.1640 / 1 800 661.5655



Entrepôt du plancher Laval
450.669.3362



Me Soucy

LE LOCATAIRE QUI REFUSE DE DONNER ACCÈS À SON LOGEMENT POUR LES VISITES APRÈS LE NON-RENOUVELLEMENT DE SON BAIL

Le locateur demande une ordonnance d'accès au logement et d'enjoindre au locataire de lui fournir le code de la serrure de la porte de son logement. Les parties sont liées par un bail du 1er juillet

2014 au 30 juin 2015, au loyer mensuel de 800,00 \$. Le locataire a avisé le locateur qu'il ne renouvellera par son bail qui prendra fin le 30 juin 2015.

il pourra avoir accès au logement par cette porte. C'est seulement à l'audience à la Régie que le locateur apprend que la serrure de la porte arrière est brisée.



Faites partie
de la Communauté
des conducteurs vigilants
de La Personnelle,
grâce à Ajusto.

La Personnelle s'engage à rendre les routes plus sûres en offrant **Ajusto**^{MC}. Ce programme d'assurance basé sur l'usage vous permet de suivre en tout temps vos habitudes de conduite sur votre téléphone intelligent et de les améliorer.

DEMANDEZ UNE SOUMISSION
ET SUIVEZ CES 3 ÉTAPES FACILES

ÉTAPE

1

Téléchargez
l'application



ÉTAPE

2

Conduisez
prudemment



ÉTAPE

3

Économisez
jusqu'à 25 %



Demandez une soumission et
commencez à économiser

lapersonnelle.com/ajusto
1 855 801-8830


laPersonnelle
Assureur de groupe auto et habitation

 ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

Ajusto est souscrit auprès de La Personnelle qui désigne La Personnelle, assurances générales inc. au Québec. ^{MC} Ajusto est une marque de commerce de Desjardins Assurances générales inc., utilisée avec permission par La Personnelle, assurances générales inc. Les économies correspondent à un pourcentage accordé sur la majorité de la prime. Notez qu'elles seront automatiquement appliquées à celle-ci lors du renouvellement. Certaines conditions, exclusions et limitations s'appliquent.

Les faits

La preuve faite à l'audience tenue à la Régie du logement, démontre que le locateur a tenté de faire visiter le logement par d'éventuels locataires, mais que le locataire lui a refusé l'accès à plusieurs reprises, bien que ce dernier ait autorisé le locateur à faire deux visites.

Le locataire exige d'être présent lors des visites de son logement par d'éventuels locataires puisqu'il ne fait pas confiance au locateur. Il prétend que le locateur serait déjà entré dans son logement sans son autorisation. Cette dernière déclaration est démentie par le locateur.

Le locataire reconnaît qu'il a changé la serrure de la porte de son logement sans le consentement du locateur. Il s'agit d'une serrure à code numérique. Il ne veut pas fournir le code au locateur. Il soutient que si le locateur répare la serrure de la porte arrière, dans laquelle une clé s'est cassée,

Le droit

Les articles 1930, 1932 et 1934 au code civil du Québec prévoient ceci :

“1930 Le locataire qui avise le locateur de la non-reconduction du bail ou de sa résiliation est tenue de permettre la visite du logement et l'affichage, dès qu'il a donné cet avis.”

“1932. Le locataire peut à moins d'une urgence, refuser que le logement soit visité par un locataire ou un acquéreur éventuel, si la visite doit avoir lieu avant 9 heures et après 21 heures; il en est de même dans le cas où le locateur désire en vérifier l'état.

Il peut, dans tous les cas, refuser la visite si le locateur ne peut pas être présent.”

“1934 Aucune serrure ou autre mécanisme restreignant l'accès à un logement ne peut être posé ou changé sans le consentement du locateur et du locataire.

Le tribunal peut ordonner à la partie qui ne se conforme pas à cette obligation de permettre à l'autre l'accès au logement.”

Selon les articles 2803 et 2804 du code civil du Québec, il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention, de façon prépondérante et probable. Si une partie ne s'acquiesce pas de son fardeau de convaincre la Cour ou si la preuve est contredite, c'est cette partie qui succombera et verra sa demande, ou sa défense rejetée.

La décision de la régie

Selon le tribunal, le locataire n'a pas démontré, par preuve prépondérante,

Suite à la page 8



Me Martin Messier

Tolérance zéro, les propriétaires exercent leurs droits d'être compensés pour les dommages faits au logement



Si comme plusieurs propriétaires, vous découvrez qu'un locataire a fait des dommages importants à votre logement, vous pouvez faire comme plusieurs propriétaires et faire valoir vos droits! Vous pouvez aller de l'avant et introduire une demande devant la Régie du logement afin d'obtenir justice.

D'abord, assurez-vous d'avoir une preuve bien nourrie. Des photos du logement à l'arrivée du locataire et des photos à son départ seront utiles devant le tribunal pour démontrer qu'il s'agit bel et bien d'un usage abusif du logement.

Nous vous recommandons de faire parvenir une mise en demeure à votre locataire pour lui indiquer que vous le tenez responsable des travaux et des coûts.

Devant son refus de payer, vous pouvez introduire une demande devant la Régie du logement. Les délais sont longs, trop longs c'est certain. Cependant, vous aurez 10 ans à compter de la date de la décision pour recouvrer les sommes.

De plus, cela lance un message clair aux locataires négligents et au gouvernement. C'est fini, tolérance zéro sera appliquée dans votre logement et les contrevenants seront poursuivis en justice.

Dans notre mission de soutien, l'APQ pourra conseiller les propriétaires de logements qui veulent faire valoir leur droits et ce, gratuitement. L'APQ remboursera également les frais du timbre

judiciaire lors de l'ouverture de dossier aux 100 premiers propriétaires qui communiqueront avec nous pour obtenir de l'aide le 1 et le 2 juillet 2016.*

* Limite d'un timbre judiciaire par propriétaire de logement.

**ZERO TOLERANCE,
RENTAL HOUSING
OWNERS EXERT
THEIR RIGHTS TO BE
COMPENSATED FOR
THE DAMAGE DONE
TO THEIR DWEL-
LINGS**

If, like many rental-housing owners, you discover that a tenant has done significant damage to your dwelling, you can act, as many owners do, and assert your rights! You can take legal action and submit a claim for damage done to the Régie du logement, to obtain justice.

First, make sure you have well-

documented and convincing evidence. Pictures of the apartment on arrival of the tenant and photos at his departure will be useful in Court to demonstrate that it concerns indeed a misuse of the housing.

We recommend that you send a notice to your tenant to indicate that you hold him responsible for the work and its costs.

Should he refuse to pay, you can submit a claim at the Régie du logement. The delays are long, too long for sure. However, you will have 10 years, from the date of the decision, to recover the amounts.

Moreover, it sends a clear message to careless tenants and the government. It has been enough now, zero tolerance will be exerted in your dwelling and violators will be prosecuted.

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

Volume 32 No 4
Juin 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
Andreea Evsei
Mireille Comptois
Larissa Modo
Bianca Radu
Marie-Lyne Dufour
Darlene Perreault

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



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

**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



RBQ : 5598-2789-01 • Thermographie Certifié



Projet de loi 492 : Un projet qui aurait dû être abandonné

Montréal, le 2 juin 2016 --- L'Association des Propriétaires du Québec réagit au dépôt des propositions d'amendements du projet de loi 492, Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés.

Bien que l'APQ soit sensible à la situation des personnes vulnérables, elle considère qu'il serait tout à fait déraisonnable d'adopter un tel projet de loi nuira à l'investissement immobilier au Québec en donnant un droit quasi viager aux locataires.

L'APQ constate que certaines propositions vont limiter l'impact négatif des conditions de reprise du logement par les propriétaires de logements locatifs mais déplore que le projet de loi ne fût pas abandonné dès lors des auditions en commission parlementaire car il restreint les droits des propriétaires dans leur propre immeuble.

«Le 17 septembre dernier, l'APQ est allé devant de la commission de l'aménagement du territoire afin d'expliquer les conséquences négatives de ce projet de loi. Le droit à la reprise du logement est important et fait partie intégrante du droit à la propriété.» selon Martin Messier, Président de l'APQ.

À défaut d'abandon, certains irritants dénoncés par l'APQ ont été entendus comme la reprise pour que le propriétaire ou ses parents qui seraient eux-mêmes des aînés puissent reprendre le logement.

Il est également heureux que l'obligation d'offrir un logement équivalent en cas d'éviction ou de reprise qui était absolument impossible à réaliser.

«L'APQ s'oppose toujours à ce projet de loi, c'était le retrait de ce projet qui aurait dû être envisagé!» de conclure l'APQ.



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





Me Jean-Olivier Reed

Que ce soit la réfection d'un mur de briques, les balcons, le stationnement, la toiture, du paysage jusqu'à la fondation, un propriétaire d'immeuble à revenu doit connaître les conséquences de ces travaux et ses obligations envers ses locataires.

1-AVIS

Le mécanisme d'avis obligatoire est prévu à l'article 1922 pour des travaux dans le logement uniquement. Ainsi, les travaux extérieurs ne nécessitent pas d'avis officiel aux locataires. Cette règle a été con-

firmée en 2012 dans la cause Reid c. 1745 Cedar Ave inc. 31-120621-042.

Par contre, un avis de courtoisie remis à l'avance à vos locataires leur permettront de prendre des mesures pour minimiser l'impact de ces travaux sur leur vie. Par exemple : prise de vacances en même temps, travail chez la famille plutôt qu'à la maison etc. Il n'y a pas de délai pour le faire puisque cet avis n'est pas obligatoire. Cette façon de faire est un moyen de voir à maintenir les bonnes relations entre vous et vos locataires et possiblement diminuer les dommages réclamés.

2- DIMINUTION DE LOYER

Les propriétaires d'immeubles à revenus ont une obligation de procurer la jouissance paisible des

lieux à leurs locataires en tout temps, même pendant les travaux. Cette obligation en est une de résultat donc, le propriétaire a peu de moyen de défense pour éviter de devoir à compenser la perte de cette jouissance.

Dans le cas des travaux extérieurs, la diminution de loyer peut être de 2 ordres : Pour les conséquences des travaux sur leur jouissance paisible des lieux et la perte de services pendant les travaux.

Premièrement : Si votre locataire prouve adéquatement que l'atteinte et le dérangement qu'il a eus sont sérieux et significatifs, celui-ci pourra obtenir une diminution de loyer. D'ailleurs, nous suggérons même aux propriétaires d'anticiper cette éventualité dans le budget des

travaux tellement cette possibilité est forte. Même s'il est virtuellement possible qu'aucun locataire ne réclame, les chances qu'un locataire obtienne par l'entremise d'une demande à la Régie du logement une diminution de loyer sont très bonnes dans la majorité des cas de travaux extérieurs d'envergure.

Pour la perte de services : Le fait de ne pas pouvoir utiliser le balcon, le stationnement ou la cour par exemple, donne la possibilité au locataire d'obtenir assurément une diminution de loyer pour la perte d'utilisation de ces services durant la période des travaux.

3- LES DOMMAGES

Le locataire pourrait aussi avoir droit à des dommages subis

suite à des travaux. Le meilleur exemple: réclamation des frais d'un stationnement payant, pendant le temps des travaux dans votre stationnement, ou les frais d'entreposage pour la réfection des cagibis.

Contrairement à la diminution de loyer, les dommages des locataires devront être prouvés avec des preuves tangibles comme des factures plutôt que simplement des témoignages.

4- LES CARTES DE COMPÉTENCES

Bien que certains propriétaires ont le désir de faire les travaux eux-mêmes, nous vous le déconseillons fortement surtout pour des travaux extérieurs. Sachez que la RÉGIE DU BÂTIMENT ou la COMMISSION DE LA CONSTRUCTION DU QUÉBEC ont des règles très rigoureuses à cet effet. L'arrêt du chantier et des amendes sont prévus pour les contrevenants. Engager un entrepreneur certifié ayant des cartes de compétences et des garanties évite plusieurs problèmes.

5- LE PERMIS

Généralement, la ville exige un permis pour des travaux d'envergure sur votre immeuble. Des amendes sont prévues en cas de défaut. Un empiètement du trottoir ou de la rue est envisagée? Des frais seront généralement exigés. Informez-vous.

6- LES VOISINS

Certains travaux extérieurs peuvent nécessiter d'utiliser le terrain de votre voisin, par exemple: un mur mitoyen accessible uniquement par le terrain du voisin.

L'article 987 du Code civil du Québec oblige en principe le voisin à vous permettre l'accès.

Par contre, vous devrez l'aviser par



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELCÈL

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, 2^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.

Suite à la page 11

Devrais-je endosser pour une hypothèque ?

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

Vous avez un immeuble qui est difficile à vendre et l'acheteur vous demande de l'endosser. Que devrais-je faire? Quels sont les risques d'accepter de faire cela pour lui?

Oui, il existe des risques à endosser un acheteur ou même un membre de votre famille, car malheureusement, ce n'est pas parce qu'il s'agit d'un membre de notre famille que tout se passera bien. Le créancier hypothécaire est là pour demander un endossement, car il considère que l'emprunteur, seul, n'a pas la capacité de rembourser sa dette.

Endosser quelqu'un pour l'achat d'un immeuble n'est pas, non plus, sans frais. Votre capacité d'emprunt diminue, alors que les banques

ajoutent ce montant d'endossement à vos dettes, et ce, même si votre acheteur est celui qui doit faire les paiements.

Vous serez tenu de rembourser l'emprunt de l'acheteur en cas de défaut de paiement. De plus, il est impossible d'avoir le contrôle sur les paiements d'une tierce personne, même s'il s'agit de votre propre enfant.

Dans mon travail, j'ai été témoin de moments où des gens désirant débiter dans l'immobilier ont dû repousser leurs projets, car ils avaient endossé un membre de leur famille pour l'achat d'une maison. C'est un pensez-y bien.

Se libérer d'un endossement, chose facile?

Malheureusement, non! Surtout si la situation financière de l'acheteur n'a pas pris du mieux. Cela peut aussi varier selon le créancier, mais règle générale, celui-ci fera tout pour sécuriser son prêt du mieux qu'il le peut.

Et l'option d'être co-emprunteur ?

La différence principale se trouve dans le gain de la vente. Si l'acheteur ou le membre de votre famille désire acheter pour demeurer dans l'immeuble et bien, comme vous n'êtes pas propriétaire occupant, vous ne pourrez profiter de l'exemption pour gain en capital. Votre acheteur ou membre de votre famille, quant à lui, ne pourra en profiter que pour seulement 50% de la valeur de l'immeuble. En ce qui a trait aux paiements, vous demeurez aussi responsable que lors d'un endossement.

Lors d'un endossement, la banque calcule une responsabilité des paie-

ments à 100%. En tant que co-emprunteur, la banque calculera normalement à 50% seulement (50 % des paiements se trouvent alors ajoutés à votre ratio d'emprunt, ce qui est nettement mieux.) Dans un cas comme dans l'autre, en cas de non-paiement, c'est à vous que revient l'obligation de mettre la main dans votre poche.

CONSEILS :

Considérer la location-achat de l'immeuble pour lui donner du temps et ainsi améliorer la situation de l'acheteur.

Consultez toujours un professionnel avant de choisir votre option.

Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs 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>

T'AS RÉUSSI À ME TROUVER

MAIS T'AS PAS TROUVÉ TON
ASSURANCE POUR TA BÂTISSE?

**EST-IL TEMPS D'APPELER
CHEZ ASSURANCES ML**

L'ASSURANCE POUR IMMEUBLE LOCATIF

Il est parfois difficile à trouver un assureur en immobilier locatif du aux risques associés à ce secteur. Chez **ASSURANCES ML** nous pouvons combler vos besoins. Que vous vous lanciez en immobilier locatif ou que vous soyez déjà propriétaire de centaines d'unités, nous nous mettrons à la recherche du bon assureur pour vous. Si vous possédez moins de 6 logements, il est possible de vous assurer en **assurance habitation** des particuliers. Au-delà de cette limite, vous devrez considérer une assurance des entreprises. Votre assurance couvrira vos immeubles et votre responsabilité civile mais non pas celle de vos locataires. Il pourrait donc être important d'exiger de ceux-ci une assurance locataire. Appelez l'un de nos experts qui saura vous guider dans les produits disponibles sur le marché.

Immeubles à logements (2 unités et plus) • **Immeubles à occupation commerciale et bureau** • **Restaurants et commerces** (nouveaux ou existant)
Bâtisse ou maison vacante • **Syndicats de copropriété ou copropriétaire** • **Responsabilité professionnelle** (tous professionnels) • **Et bien d'autres**

*Évaluation professionnelle pour le coût de reconstruction à coût réduit ou gratuit dans certains cas. * Certaines conditions s'appliquent.*

Suite de la page 3 : LE LOCATAIRE QUI REFUSE DE DONNER ACCÈS À SON LOGEMENT POUR LES VISITES APRÈS LE NON-RENOUVELLEMENT DE SON BAIL

te, que le locateur est entré dans son logement sans son consentement. Donc, il n'y a pas lieu de restreindre ou de baliser les droits d'accès du locateur autrement que suivant les modalités prévues aux articles 1931 du code civil du Québec et suivants.

Quant à la serrure, le locataire devra par conséquent se conformer à ses obligations et fournir au locateur le code de la serrure qu'il a installée sans le consentement du locateur.

Le tribunal décida que le locataire a l'obligation de donner accès au logement de 9 heures à 21 heures, et ce, tous les jours, afin qu'il puisse être visité par un locataire potentiel. Toutefois, le locateur devra donner un préavis verbal ou par message texte au locataire de 6 heures de la date et de l'heure de la visite par un locataire potentiel.

Selon la Cour, si le locataire souhaite être présent, il lui appartient d'ajuster son horaire ou de trouver un mandataire s'il ne peut ou ne veut être présent lors des visites.

Le préjudice subi justifie l'exécution provisoire comme le prévoit l'article 82.1 de la Loi sur la Régie du logement.

La Régie ordonne au locataire de se conformer à l'article 1934 du Code Civil du Québec et ordonne au locataire de remettre au locateur le code numérique de la serrure installée sur la porte d'entrée du logement afin que ce locateur puisse avoir accès au logement par cette porte et finalement, ordonne l'accès au logement selon les règles prévues à l'article 1930 du code civil du Québec, avec un préavis de 6 heures, aux fins de visite, et ce, que le locataire soit ou non présent.

À défaut de respecter ces ordonnances, la Régie rappelle au locataire, qu'il pourra être trouvé coupable d'un outrage au Tribunal et tenu à payer des dommages au locateur et elle ordonne aussi l'exécution immédiate des ordonnances prévues dans la dite décision.

Dommages et intérêts

Si le locataire ne donne pas accès au logement pour les visites des locataires potentiels, il pourrait être tenu de payer les mois de loyer perdus par le locateur. Exemple, le locataire refuse l'accès à son logement jusqu'au 30 juin 2015 et le locateur est incapable de relouer son logement avant le premier septembre 2015. Le locataire pourrait être tenu de rembourser les mois de juillet et août 2015 au locateur et les frais de publicité payés en trop, vu la faute du locataire.

The landlord requests a notice of access to the housing, and to order the tenant to provide the code for the door lock of his housing. The parties are bound by a lease from 1 July 2014 to 30 June 2015, at a monthly rent of \$800.00. The tenant informed the landlord that he will not renew his lease which will end on June 30, 2015.

A TENANT WHO REFUSES ENTRY TO HIS DWELLING FOR VISITS AFTER THE NON-RENEWAL OF HIS LEASE

The facts

The evidence submitted at the hearing held at the Rental Board shows that the landlord tried to visit the apartment with prospective tenants. But the tenant refused access several times, although the latter had authorized the landlord to make two visits.

The tenant demands to be present during visits to his housing by potential tenants since he does not trust the landlord. He claims that the landlord would already have entered his housing without his permission. This last statement is belied by the landlord.

The tenant acknowledges that he changed the lock on the door of his dwelling without the consent of the landlord. It concerns a digital code lock. He does not want to provide the code to the landlord. He argues that if the landlord repaired the lock on the back door, in which a key has broken, he would have access to the housing through this door. It was only at the hearing at the Régie that the landlord learns that the lock of the back door is broken.

The law

Sections 1930, 1932 and 1934 of the Quebec Civil Code provide the following:

“1930 Where a lessee gives notice

of non-renewal or resiliation of the lease to the lessor, he is bound to allow the dwelling to be visited and signs to be posted from the time he gives the notice.”

“1932. The lessee may, except in case of emergency, refuse to allow the dwelling to be visited by a prospective lessee or acquirer before 9 a.m. or after 9 p.m.; the same rule

applies where the lessor wishes to ascertain the condition of the dwelling. The lessee may, in all cases, refuse to allow the dwelling to be visited if the lessor is unable to be present.”

“1934 The lessee may, except in case of emergency, refuse to allow the dwelling to be visited by a prospective lessee or acquirer before 9 a.m. or after 9 p.m.; the same rule applies where the lessor wishes to ascertain the condition of the dwelling. The lessee may, in all cases, refuse to allow the dwelling to be visited if the lessor is unable to be present.”

According to sections 2803 and 2804 of the Civil Code of Québec, it is for those who want to enforce a right to prove the facts on which this claim is based, and this in a predominantly probable way. If a party fails to fulfill its burden to satisfy the Court or if the evidence is contradicted, it is this party that will succumb and will see its request or its defence rejected.

The decision of the Régie

According to the Court, the tenant has not shown, by preponderance of evidence, that the landlord entered his housing without his consent. So, there is no need to restrict or circumvent the landlord's access rights otherwise than in the manner prescribed in Section 1931 of the Civil Code of Québec and following.

As for the door lock, the tenant must therefore comply with his obligations and provide the landlord with the code of the lock he installed without the landlord's consent.

The Court decided that the tenant has the obligation to provide access to the housing from 9:00 a.m. to 9:00 p.m., and that, every day, so that he can be visited by a potential tenant. However, the landlord must give a verbal notice or text message to the tenant 6 hours from the date and time of the visit by a prospective tenant.

According to the Court, if the tenant wishes to be present, it is for him to adjust his schedule or find an attorney if he cannot or will not be present at the visits. *i*

The prejudice suffered justifies the provisional execution as provided for in section 82.1 of the Act respecting the Régie du logement.

The Rental Board orders the tenant to comply with Section 1934 of the Quebec Civil Code and orders the tenant to give the landlord the digital code of the lock installed on the housing's front door so that the landlord can have access to the housing through that door and, finally, it ordered access to the housing according to the rules laid down in Section 1930 of the Civil Code of Québec, with a notice period of 6 hours for visiting purposes, regardless of whether the tenant is present or not.

In case of failure to comply with these orders, the Rental Board reminds the tenant that he can be found guilty of contempt of Court and held to pay damages to the landlord and it also ordered the immediate execution of the orders provided in the said decision.

Damages and interests

If the tenant does not provide access to the housing for visits of potential tenants, he could be required to pay for the months of rent lost by the landlord. For instance, the tenant refuses entry to the housing until 30 June 2015 and the landlord is unable to re-rent the apartment before September 1, 2015. The tenant may be required to repay the months of July and August 2015 to the landlord and the overpaid advertising costs, given the fault of the tenant.

COLLECTES SPÉCIALES: les résidus encombrants

La saison des déménagements est à nos portes et qui dit déménagement, dit ménage et souvent, résidus encombrants. Pour être considéré comme encombrant, le déchet doit être trop volumineux pour entrer dans les bacs de récupération ou la poubelle usuelle.

La ville de Montréal, depuis janvier 2014, offre la collecte des résidus encombrants une fois par semaine. Par contre, ce service est offert aux particuliers seulement. Pour les dates, veuillez consulter le site internet d'info-collectes(1) ou contacter le 311. La marche à suivre consiste à mettre les objets en bord de route entre 19h la veille et 8h le matin même de la collecte. Le volume maximal de l'amas est de 5m³.

À Montréal, la collecte se divise en trois catégories : les résidus de construction, les encombrants valorisables et les encombrants non-valorisables. Plus précisément, la catégorie des résidus de construction comprend, entre autres, le bois, le gypse, les métaux ferreux, la terre, le béton. Bref, tout ce qui résulte d'une construction, d'une rénovation ou d'une démolition. Les encombrants valorisables, sont souvent du mobilier fait de matériau réutilisable, par exemple : bois, métal ou verre. Finalement, les encombrants non-valorisables sont souvent des mobiliers recouverts, par exemple : sofas, fauteuils, chaises, matelas, mais aussi les électroménagers qui ne fonctionnent plus.



On vous conseille d'utiliser cette collecte en dernier recours : si l'objet en question peut être recyclé ou récupéré, il est préférable de valoriser une autre option, soit par exemple, l'amener à des organismes de bienfaisance, car il faut savoir que ces résidus encombrants sont généralement destinés à l'élimination.

Pour ce qui est des appareils électroniques, téléviseurs et autres, c'est une collecte différente. Vous devez prendre contact avec la ville au 311, le service passera par la suite pour ramasser l'objet.

N'oubliez pas que les résidus doivent être éloignés des bacs, visibles et faciles d'accès. Soyez vigilant, vous êtes passible d'amende si les déchets sont déposés le mauvais jour ou au mauvais endroit.

Plusieurs de ces matières sont aussi acceptés aux écocentres en tout temps. En conséquence, si vous manquez l'une des dates pour les collectes de matières encombrantes, il sera toujours possible de vous départir de ces matières.

Si vous avez un questionnement sur les matières acceptées ou sur les consignes particulières de certains objets, visitez le site internet de la ville(2) ou communiquez avec votre arrondissement. Bon ménage du printemps!

(1) <https://servicesenligne2.ville.montreal.qc.ca/sel/infocollectes/>

(2) http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7957,87671571&_dad=portal&_schema=PORTAL

Unité mobile

nettoyage haute pression

Lessard

francislessard@videotron.ca 514.424.6346

TOITURE AUDET

TOITURES ET CHARPENTES

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

819-598-1384
toitureaudet@hotmail.com



Me Annie Lapointe

LA SAISON DES DÉMÉNAGEMENTS EST OUVERTE : Parfois des cessions de bail surviennent à la dernière minute

THE MOVING SEASON IS HERE AGAIN:

sometimes lease re-assignments occur at the last minute

Les signatures de contrats vont bon train, vous êtes à la veille d'avoir loué tous vos logements? Certains ont peut-être déjà vécu l'expérience de locataires qui changent d'idée. Malgré une croyance populaire, le locataire n'a pas 10 jours pour changer d'idée et annuler son contrat nouvellement signé. Il en est de même pour le propriétaire, évidemment. Le locataire qui change définitivement d'idée avant d'intégrer le logement, ou qui décide de déménager en cours de bail, aura toujours l'option de céder son bail ou de sous-louer son logement. Entre les deux, seule la cession de bail a

pour effet de décharger le locataire de ses obligations et le choix entre les deux revient au locataire.

Rappelons que le locataire a alors l'obligation de livrer au propriétaire un avis de cession de bail, indiquant le nom et les coordonnées de la ou des personnes à qui il souhaite céder son bail. Le locateur a alors 15 jours pour procéder à des vérifications. Le propriétaire peut alors refuser le candidat pour un motif sérieux seulement et ce, à l'intérieur des délais, sinon il est réputé avoir accepté.

En cas de refus, le locataire demeure responsable du bail et il reviendra

au locataire de s'adresser au Tribunal de la Régie du logement, soit pour demander de valider la cession de bail, soit pour demander la résiliation de son bail en invoquant que le refus de la cession de bail est sans motif sérieux. Dans les deux cas, il reviendra à la Régie du logement de décider du sérieux du motif de refus du propriétaire.

Parfois, les locataires laisseront entrer le proposant cessionnaire dans le logement malgré le refus du propriétaire.

En effet, c'est ce qui est arrivé dans la décision suivante (1) : un propriétaire ayant fait ses vérifications

suite à un avis de cession, découvre que les proposants cessionnaires ont trois jugements contre eux à la Régie du logement. Le propriétaire, en plus, a eu l'occasion de visiter le logement de ces personnes et est d'avis que le logement est laissé dans un état de malpropreté.

Le propriétaire refuse en conséquence cette cession de bail.

L'histoire ne s'arrête pas là : le locataire quitte quand même et remet donc ses clés à ces nouvelles personnes malgré le refus du propriétaire.

Suite à la page 16



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

Suite de la page 6 - Travaux extérieurs:
7 choses que vous devez savoir

écrit de votre intention de le faire et établir avec lui les paramètres pour l'utilisation et la remise en état s'il y a lieu. En cas de refus, vous ne pouvez pas vous faire justice vous-même et utiliser le terrain quand même. Une injonction sera nécessaire.

7-HEURES DE TRAVAIL À RESPECTER

Sachez que chaque arrondissement et chaque ville du Québec a son propre règlement sur le bruit. Chaque ville ou arrondissement a ses spécificités et vous devez vous informer avant de débiter vos travaux afin de vous y conformer pour éviter des amendes. Faites-vous aider, car plusieurs règlements peuvent s'appliquer en même temps pour la même ville. Consulter simplement internet pourrait s'avérer insuffisant ou complexe.

OUTDOOR WORK: 7 THINGS YOU SHOULD KNOW

Whether it be repairing a brick wall, the balconies, the parking lot, the roofing, from landscaping to the foundation, an owner of income property should know about the consequences of this work and his obligations to his tenants.

1 – THE NOTICE: The obligatory notice mechanism is required under section 1922 for work carried out inside the housing only. Thus, external work does not require formal notice being given to tenants. This rule was confirmed in 2012 in Reid v. 1745 Cedar Ave Inc. 31-120621-042.

However, a courtesy notice given in advance to your tenants will allow them to take steps to minimize the impact of these works on their lives. For instance, a holiday taken at the same time, working with the family rather than at home, etc... There is no delay time to do it since this notice is not binding. This approach is a way to help maintaining a good relationship between you and your

tenants and possibly reduce the damages claimed.

2 - REDUCTION OF RENT: The income property owners have an obligation to provide peaceable enjoyment of the premises to their tenants at all times, even during the work. This obligation is therefore a result thereof, the owner has little defence to avoid having to compensate for the loss of that enjoyment.

In the case of outdoor work, the rent reduction may be 2-fold: For the consequences of the work on their peaceful enjoyment of the premises and the loss of services during the work.

First: If your tenant adequately proves that the damage and disturbance he has had are serious and significant, he can get a rent reduction. Moreover, we even suggest to owners to anticipate this possibility in the budget of the work because that possibility is so plausible. While it is virtually possible that no tenant makes claims, the chances that a tenant obtains, through a request to the Régie, an abatement of rent are very good in most cases of major external works.

For loss of services: The fact of not being able to use the balcony, the parking lot or the courtyard for example, gives the possibility to the tenant to certainly obtain a rent reduction for the loss of use of these

services during the period of the works.

3 - DAMAGES

The tenant may also be entitled to damages following the works. The best example: claims for fees for paid parking during the time of the work done in your parking lot, or storage costs for the repair of cubbyholes.

Unlike the reduction in rent, the tenants' damage must be proven with hard evidence such as invoices rather than just testimonials.

4 - SKILL CARDS

Although some owners have the desire to do the work themselves, we strongly advise you not to do that, especially for outdoor work. You should know that the RÉGIE DU BÂTIMENT or the COMMISSION DE LA CONSTRUCTION DU QUÉBEC have very strict rules for this. Stopping the construction and fines are provided for offenders. Hiring a certified contractor with competence cards and warranties avoids many problems.

5 - THE PERMIT

Generally, the City requires a permit for extensive work on your building. Fines are provided for failure to have one. An encroachment of the sidewalk or

street is envisaged? A fee will generally be required. Get informed!

6 - THE NEIGHBOURS

Some exterior work may need to use the land of your neighbour. For instance: a common wall may be accessible only through your neighbour's property.

Section 987 of the Civil Code of Québec, in principle, obliges the neighbours to allow you access.

However, you will need to provide him written notice of your intention to do it and establish with him the parameters for the use and restoration if necessary. In case of refusal you cannot do justice to yourself and use the land anyway. An injunction will be necessary.

7 - WORKING HOURS TO RESPECT

You should know that every borough and every city of Quebec has its own regulations on noise. Every town or district has its specificities and you should inquire before starting your work in order to abide by them to avoid fines. Get help, as several regulations may apply simultaneously to the same city. Simply consulting the Internet could prove insufficient or complex



**Notre taux
SPÉCIAL A.P.Q.
1.98%
Terme de 5 ans fixe**

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



Serge Bélanger
Courtier hypothécaire

**Commercial
Multi-logement**

450 888.1599
info@sergebelercourtier.com

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

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 eplace et votre visibilité est augmentée!

2. APPAREILS MÉNAGERS

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

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

3. ARMOIRES DE CUISINE

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

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

4. ASSURANCES

Assurances ML
Tél.: (514) 373-1991
Sans frais : 855-373-1991
info@assurancesml.com
www.assurancesml.com

- 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

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
bainmiraclemontréal@live.fr
www.bainmiraclemontréal.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

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

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

constructionadesfossés@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

Entreprise Reno Bell Inc
Grace Amaral - Gérante
Tél.: (514) 254-7366
Autre : (514) 796-7267
info@renobell.ca
www.renobell.ca

- Rénovations générales
- Commercial, Résidentiel, Industriel
- Salle de bain, Cuisine, Sous-Sol, etc...
- Nettoyage et restaurations après sinistres
- Division de nettoyage, lavage de vitres, murs et plafond, tapis, meubles, etc...
- Entretien ménager

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. COURTIERS IMMOBILIERS

Claudya Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

claudyagenereux.com

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

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

UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur

2015, Belanger est, suite 5,

Montréal Qc H2G 1B9

Tel: (514) 916-9150

Uvqcom@yahoo.com

Uvq.com

- Toitures d'asphalte et gravier, et bardeaux
- Membranes auto-collantes
- Bardeaux
- Résidentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
- RBQ : 5658-0004-01

15. DÉMÉNAGEMENT

Transport et Aménagement

Lafrance Inc

Jean-François Lafrance, Président

Tél.: (514) 951-3627

taline@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

- 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

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

19. ENTRETIEN - NETTOYAGE

Nettoyage Renaissance

Justin Parent

Tél.: (514) 708-7624

Autre : (450) 638-7700

info@rnettoyage.com

www.rnettoyage.com

- Tapis et carpettes, meubles en cuir/tissu
- Grand ménage, Ménage après construction
- Entretien ménager (conciergerie volante)
- Région de Montréal, Laval, Rive-sud

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

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 G.S.B.R. SENC

Tél.: (514) 961-8465
info@gestionsbr.com

- Location d'appartements / Condominium
- Collecte de loyer et compabilité
- Représentation à la Régie du logement
- Gestion des travaux

Montréal, Rive-Nord, Laurentides

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@groupesolutionm.com

www.groupesolutionm.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

darveauhuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Fax : (450) 491-3418

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

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

Énertech Solutions inc.

Mécanique de bâtiment

5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc) H4P 1H7

Tel: 514-638-2886

avi@enertechsolutions.ca

- Ingénierie en mécanique de bâtiments
- Audit énergétique
- Conversion de système de chauffage
- Calcul de charge de chauffage et climatisation
- Gestion de projets de construction
- Recherche de subventions
- Membre de l'ordre des ingénieurs

30. 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

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

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

Les Entreprises NCS

Manon Lalumière, adjointe administrative

Tél.: (450) 437-4906

info@entreprisesnccs.com

www.entreprisesnccs.com

- Nettoyage, réparation et relocalisation de conduits de sècheuse
- Nettoyage de conduits de ventilation
- Évaluation avec caméra vidéo
- Affilié avec «Cheminée en santé» pour le ramonage, réparation, restauration de cheminées.

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

Rénovation et Plancher

Castilloux

Tél.: (450) 586-4269

planchercastilloux@bellnet.ca

www.renovationetplanchercastilloux.com

- Sablage de plancher escalier et rampe
 - Teinture personnalisée et vernis écologique sans odeur
 - Travaux faits par le propriétaire
 - Vente et pose de plancher brut, pré-verniss, pré-huilé, flottant, ingénierie
 - Escalier et rampe
 - Travaux de réparation après sinistre .
- RBQ 8104 3457-27

37. PLOMBERIE

Bertrand Durand inc.

Dany Corneau, Président

Tél.: (514) 481-0368

Fax: (514) 481-9866

bdinc1970@hotmail.com

www.plomberiebertranddurand.ca

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

Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517

Autre: (514) 927-7780

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

Plomberie Mecanitech Ltée

Benoît 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
Laurent Gagnon
 Tél.: (514) 826-6900
 info@lauresco.ca
 www.lauresco.com

- Service complet d'après-sinistre, d'inspection et de rénovation
- Urgence 24/7
- Thermographe certifié
- RBQ 5617-3511-01

41. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers
 Tél.: (514) 395-5696
 Courriel: apq@rci.rogers.com

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

42. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.
 Tél./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

Qu'en est-il de l'auto-construction?

Collaboration spéciale de Francis Montmigny,
 M.Sc. Conseiller en relations du travail.

Association Provinciale des Constructeurs d'Habitations du Québec (APCHQ)

L'industrie de la construction québécoise est un secteur d'activité économique complexe qui opère dans le cadre d'une réglementation stricte. Dans le cas d'un particulier désirant s'investir dans la construction de sa maison, la Loi du Bâtiment donne au futur propriétaire un privilège unique : celui d'agir à titre d'auto-constructeur et d'exécuter lui-même, en temps que personne physique, des travaux de construction sur son chantier, sans pour autant détenir de Licence en provenance de la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ).

L'auto-construction est donc en soi un processus tout à fait légal. Cependant, ce privilège d'auto-construction peut aussi prendre la forme d'un problème majeur, lorsque le propriétaire utilise le droit que lui accorde la Loi dans un but de revente immédiate. Ce phénomène, par lequel un individu construit et revend des habitations personnelles de manière répétitive, en se substituant à l'entrepreneur et en lui faisant concurrence illégalement, porte le nom de spéculation. Les auto-constructeurs spéculatifs sont des individus qui agissent à titre d'entrepreneurs, sans toutefois en détenir les qualifications, cautionnements et garanties. Ils contournent les Lois et Règlements applicables

dans l'industrie de la construction, de même que les Lois fiscales gouvernementales, dans le but caché de faire frauduleusement un gain non déclaré lors de la revente.

Si les entrepreneurs sont particulièrement touchés par les agissements des auto-constructeurs spéculatifs, les particuliers le sont tout autant ! Beaucoup de particuliers se lancent dans l'aventure de l'auto-construction pour économiser de l'argent sur la main-d'œuvre. Cependant, dans la réalité, des études ont prouvé que très peu d'entre eux se retrouvent avec un avantage financier au terme de leur projet. Lorsque vous achetez d'un auto-constructeur spéculatif qui a tourné les coins ronds en utilisant des salariés payés au noir, sans les compétences techniques requises pour compléter l'ensemble des étapes de la construction, ou lorsque quelques mois plus tard, des erreurs de construction entraînent des coûts de réparation que vous n'aviez pas prévu, que reste-t-il de l'économie promise au départ ?

Aussi, contrairement à la pensée populaire, notez qu'il est impossible de procéder à l'auto-construction d'un bâtiment à logements multiples, même en considérant que le propriétaire habitera l'un des espaces construits. Pour procéder soi-même à la construction d'un bâtiment à loyers, ou pour faire exécuter directement les travaux par des salariés et de sous-traitants, il faut obligatoirement détenir au préalable une Licence de constructeur propriétaire émise par la RBQ, en plus d'être convenablement enregistré à la Commission de la Construction du Québec (CCQ). L'auto-construction d'un multiplex sans la Licence adéquate peut s'avérer être une aventure très coûteuse, puisque la législation en place prévoit des pénalités salées pour les contrevenants. Pour ce type de bâtiment, il est nécessaire et beaucoup plus avantageux de passer par un entrepreneur général



qualifié, enregistré convenablement auprès des différentes instances, qui effectuera une soumission en fonction des taux prescrits par les conventions collectives de l'industrie et qui offrira, si nécessaire, le plan de garantie obligatoire en vertu de la réglementation gouvernementale en vigueur.

Pour contrer le phénomène de l'auto-construction spéculative, L'APCHQ, dans son rôle de protection du consommateur et des intérêts de ses entrepreneurs membres, a pris soin de développer des partenariats avec différents organismes publics et gouvernementaux. Plus que jamais, des ressources ont été mises en place dans plusieurs régions particulièrement touchées par le phénomène de l'auto-construction spéculative afin d'informer le public et les entrepreneurs. Pour en savoir davantage sur l'auto-construction, sur vos droits en tant que particulier ou pour toute question concernant les relations du travail dans l'industrie de la construction, n'hésitez pas à contacter un conseiller de l'APCHQ qui se fera un plaisir de répondre à vos attentes. Vous trouverez les coordonnées des professionnels en relations de travail de l'APCHQ, de même qu'une multitude d'informations pertinentes, en consultant le site internet de l'association au www.apchq.com/travail



Suite de la page 10 : La saison des déménagements est ouverte

Le locataire demande donc à la Régie du logement de valider la cession de bail. Il fait état que le propriétaire n'a pas fait d'évaluation de crédit pour valider leur capacité de payer et suggère qu'il aurait refusé en raison des nombreux enfants des proposants cessionnaires. En plus, le locataire était prêt à les endosser.

Le juge dans la présente affaire confirme que le propriétaire peut refuser une cession pour un motif sérieux seulement, soit « fondé sur la capacité de payer du cessionnaire, son insolvabilité ou son défaut de se conformer aux obligations résultant du bail ».

Dans le cas présent, les jugements relevés par le propriétaire à l'encontre des candidats cessionnaires révèlent des loyers impayés.

Le juge conclut qu'une crainte sérieuse est justifiée, et que le fait qu'on soit prêt à les endosser n'est pas déterminant puisque cette garantie oblige tout de même un locateur à tenter une poursuite pour éventuellement être payé.

Le refus était donc valide dans cette situation. Le tribunal ajoute que «le locataire n'étant pas libéré des obligations du bail, il doit donc assumer les conséquences d'avoir permis à des personnes d'habiter un logement sans que la cession n'ait été acceptée par le locateur ».

(1) 164109 28 20140710 G, 2014 QCRDL 38058.

The signing of the leasing contracts is well running its course. You are on the verge of having rented all your dwellings? Some may already have had the experience of tenants who change their mind. Despite popular belief, the tenant is not entitled to 10 days to change his mind and cancel his newly-signed contract. It is the same for the owner, obviously. A tenant who ultimately changes his mind before entering the housing, or decides to move during the lease, will always have the option to assign his lease or sublet the housing. Between the two, only the lease transfer has the effect of relieving the tenant of his obligations and the choice between the two remains to the tenant.

Let us remind that the tenant then has the obligation to deliver to the owner a notice of lease assignment, indicating the name and address of the persons to whom he wishes to assign his lease. The landlord then has 15 days to proceed with the necessary verifications. The owner may refuse a candidate for a serious reason only and that, within the deadline period, otherwise he is deemed to have accepted.

In case of refusal, the tenant remains responsible for the lease and it will be up to the tenant to contact the Court of the Régie du logement, either to ask for validation of the lease transfer or to request termination of his lease on the grounds that the rejection of the lease transfer is without serious cause. In both cases, it will be the prerogative of the Régie du logement to decide on the seriousness of the owner's refusal.

Sometimes, tenants will allow the candidate-assignee to enter into the

housing despite the owner's refusal.

Indeed, this is what happened in the following decision (1): an owner who did his verifications following a notice of assignment, discovers that the transferees proponents have three judgements against them at the Régie du logement. The owner, in addition, had the opportunity to visit the home of these people and believes that their housing is left in a state of uncleanness.

The owner refuses accordingly this lease assignment.

The story does not end there: the tenant leaves anyway and therefore gives his keys to these new people despite the refusal of the owner.

The tenant therefore asks the Régie du logement to validate the lease transfer. He reports that the owner did not do a credit evaluation to confirm their ability to pay, and suggests he refused because of the many children of the assignees proponents. In addition, the tenant was willing to endorse them.

The Judge in this case confirms that the owner can refuse an assignment for a serious reason only, i.e. "based on the ability to pay of the assignee, his insolvency or the failure to comply with obligations under the lease."

In this case, the judgements identified by the owner against the candidate assignees reveal the unpaid rents.

The Judge concluded that a serious fear is justified, and the fact that



one was willing to endorse them is not critical since this guarantee still requires a landlord to sue to eventually be paid.

The refusal was therefore valid in this situation. The Court added that "since the tenant is not freed from the obligations of the lease, he must bear the consequences of having allowed people to live in the housing without the assignment having been accepted by the landlord."

(1) 164109 28 20140710 G, 2014 QCRDL 38058.

LK TOITURES
 RÉFECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN
 INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE 24h/7
 450 437-4118 | LKTOITURES.COM

LAURESCO
 ENTREPRENEUR
 RESTAURATION APRÈS-SINISTRE
 RBQ 5617-3511-01
 Thermographe certifié

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 Kevin Lebeau

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des petites créances¹, le Tribunal a jugé qu'un copropriétaire de l'immeuble n'avait pas prouvé que l'eau d'arrosage de son voisin, trois étages plus haut, était responsable de la détérioration des surfaces peintes de son balcon. Le syndicat de copropriété, appelé en garantie par le copropriétaire poursuivi, n'en est pas responsable non plus selon le Tribunal.

Les prétentions des parties selon le Tribunal

Le demandeur et le défendeur possèdent des condominiums respectivement situés aux 24e et 27e étages de l'immeuble.

Le demandeur accuse le défendeur d'avoir mal entretenu le balcon

Écoulement d'eau des balcons supérieurs : ni le copropriétaire, ni le syndicat sont en faute

de son condominium entraînant ainsi l'écoulement d'eaux usées. Le demandeur lui réclame donc 4 300 \$ en dédommagement de dégâts d'eau à son balcon.

Le défendeur nie toute responsabilité et fait intervenir le syndicat des copropriétaires de l'immeuble à titre de co-défendeur, invoquant subsidiairement que c'est le syndicat qui est responsable de l'entretien des parties communes à usage restreint de l'immeuble.

Les faits exposés au Tribunal

Le demandeur est propriétaire de son condominium situé au 24e étage depuis environ quinze ans.

Trois étages plus haut, le défendeur et son épouse sont propriétaires de deux unités de condominium, et ce depuis vingt-cinq ans. Les deux unités comportent deux balcons chacune, pour un total de quatre balcons.

Le demandeur et sa conjointe témoignent à propos d'écoulement d'eaux usées sur leur balcon depuis environ trois ans. Dans leur témoignage ils relient les écoulements d'eaux à l'arrosage de plantes ou le nettoyage des balcons supérieurs

par le défendeur. Ils allèguent que ces écoulements sont réguliers et se poursuivent même l'hiver, entraînant

alors la formation de glaçons.

Dans son témoignage, le demandeur explique que les écoulements réguliers endommagent la peinture et le béton des parois de son balcon, de même que certaines tuiles de céramique.

Le demandeur prétend que le défendeur est responsable parce qu'il arrose fréquemment les fleurs et plantes qui garnissent ses quatre balcons durant la saison estivale.

Spécifiquement, le demandeur et son épouse témoignent que les eaux qui endommagent proviennent d'un des deux balcons du défendeur, soit celui situé directement au-dessus de celui du défendeur.

Le défendeur répond à cette prétention en disant que les balcons ont une profondeur de neuf pieds et que les plantes naturelles qu'il y dispose sont placées le long du mur de l'immeuble du syndicat, et non le long des gardes des balcons.

Le défendeur signale au Tribunal que onze autres unités sont situées sur les deux étages qui les séparent (25e et 26e) et qu'il n'a reçu aucune plainte de ces autres copropriétaires à l'effet que des eaux usées d'arrosage tombaient sur leurs balcons.

Le surintendant de l'immeuble a témoigné à l'audience d'avoir vu à une reprise, une quantité importante d'eau sur l'un des balcons du

défendeur. Il a témoigné d'avoir inspecté les balcons des unités situées aux 25e et 26e étages, et de n'y avoir vu aucune eau.

Pour sa part, le syndicat a fait témoigner un des membres de son conseil d'administration qui explique que les balcons sont sous la responsabilité du syndicat au même titre que la brique, le toit et les autres parties communes de l'immeuble. Il informe le Tribunal que le syndicat avec l'aide des services professionnels d'un architecte et d'un ingénieur, à mis en place depuis plusieurs années, un programme d'entretien préventif et de planification de travaux de fonds de prévoyance. Dans ce cadre, des travaux d'entretien et de réparation sont effectués annuellement, tel que recommandé par ces professionnels.

L'administrateur a témoigné que des travaux d'envergure furent entrepris il y a trois ans pour réparer le béton de six balcons qui s'effritaient et qui posait un danger qui nécessitait une réparation urgente. Dans le cadre de ce processus, le syndicat a inspecté le balcon du demandeur, et il fut déterminé que celui-ci était en bon état au niveau structurel et qu'aucune réparation s'imposait.

L'analyse par le Tribunal :

Le Tribunal a rappelé aux parties que, selon le Code civil du Québec en matière de preuve, c'est le demandeur qui a le fardeau de prouver que sa réclamation est bien fondée selon la prépondérance des probabilités, c'est à dire qu'il est plus probable qu'improbable, que le défendeur a commis une faute qui a causé un dommage au demandeur.

Par rapport aux faits exposés par le témoignage du demandeur, le Tribunal fait remarquer à ce dernier que rien dans la preuve présentée permet au Tribunal de relier les eaux usées aux dommages causés au balcon du demandeur.

Selon le Tribunal, le témoignage du surintendant à l'effet qu'il avait vu une quantité importante d'eau sur le balcon du demandeur à une reprise ne prouve rien qui pourrait

RÉSEAU

DÉGADO

PARCE QUE LA PAIX D'ESPRIT
ÇA N'A PAS DE PRIX

Experts en dégâts d'eau certifiés par l'IICRC

Rapport détaillé des problèmes relevés

Solutions concrètes pour tous
vos problèmes reliés aux dégâts d'eau

514.248.0141 degado.ca

Les Peintres
du Roi

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
PEINTRE EN BÂTIMENT

RBQ: 5644-2981-01

SAMY RAMSEY
SAMY.RAMSEY@GMAIL.COM

514 655.8583

TROP DE TEMPS REQUIS POUR REMPLIR VOS FORMULAIRES DE BAIL?

ÉCONOMISEZ DONC CE TEMPS PRÉCIEUX
ENTREZ UNE SEULE FOIS LES INFORMATIONS AVEC UN

BAIL AUTOMATISÉ

REPLISSAGE AUTOMATIQUE DES CHAMPS RÉPÉTITIFS

VISITEZ WWW.EXPERTMONTREAL.COM
514.332.5000 POUR PLUS DE DÉTAILS

permettre le Tribunal de conclure que le défendeur aurait commis une faute.

Le Tribunal remarque que le demandeur n'a jamais demandé d'inspecter le balcon du défendeur, ni les balcons des 25^e et 26^e étages. Le témoignage du surintendant n'était point convaincant. Il y a aussi le fait que deux étages séparent l'unité du demandeur de celles du défendeur, et le fait que l'immeuble comprend un 28^e étage au dessus de l'étage du défendeur.

Le Tribunal remarque qu'en l'absence d'une preuve convaincante, que les allégations contre le défendeur sont plus spéculatives que concrètes, et donc insuffisantes pour imputer une responsabilité au défendeur.

Quant au syndicat, le Tribunal précise que selon l'article 1039 du Code civil du Québec, celui-ci doit non seulement administrer la copropriété, mais assurer l'entretien et la conservation des parties communes de l'immeuble. L'article 1077 du Code civil du Québec stipule que la responsabilité du syndicat engage sa responsabilité s'il fait entretenir

les parties communes générales et celles à usage restreint, tels que les balcons de l'immeuble. Le Tribunal doit répondre à la question à savoir si le syndicat a commis lui-même une faute.

Le Tribunal a remarqué du témoignage d'un des administrateurs que le syndicat semble prendre l'entretien de l'immeuble sérieusement et qu'il est conscient de ses responsabilités et qu'il agit en conséquence: il a mis sur pied un comité d'administrateurs responsable de l'entretien de l'immeuble et il a employé les services de professionnels pour planifier l'entretien et les réparations majeures, et il agit selon les recommandations de ces derniers. Selon le témoignage de l'administrateur, la majorité des balcons de l'immeuble sont en bon état selon l'avis des professionnels. Le balcon du demandeur, tout comme d'autres balcons, démontre un léger effritement des surfaces, mais rien qui nécessiterait une intervention spéciale immédiate ou à court terme.

Quant à l'entretien usuel de son balcon, Le Tribunal remarque que le demandeur admet n'avoir fait

aucune peinture ou aucun entretien de base de son balcon depuis environ sept ans. Toutefois, les dispositions de la déclaration de copropriété, la loi, et la jurisprudence sur le sujet sont à l'effet qu'il doit assumer les frais d'entretien général de son balcon, et voir lui-même à ce que ce soit fait.

Ceci inclut le fait de le nettoyer et de repeindre le béton lorsque celui-ci s'écaille. Selon le Tribunal, le dédommagement réclamé par le demandeur vise à payer des travaux d'entretien de son balcon et non à effectuer une réparation majeure qui relèverait de la responsabilité du syndicat de copropriété.

Pour toutes ces raisons le Tribunal



a alors rejeté la réclamation du demandeur, tant à l'égard du copropriétaire défendeur que du syndicat. Le demandeur fut condamné à rembourser au défendeur et au syndicat leurs frais de contestation de 125\$ et 175\$ respectivement.

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

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



Partenariats avec les services publics

Économies garanties



Réduction des émissions de carbone

Incitatifs des services publics



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

Petit rappel pour les mises à jour nécessaires au niveau du système de sécurité incendie

Une parution précédente traitait du nouveau Code de sécurité, où on prévoit l'entrée en vigueur progressive jusqu'en 2018 de règles de sécurité incendie. Pour la Régie du bâtiment, le chapitre Bâtiment, du Code de sécurité, uniformise les règles de sécurité imposées aux propriétaires. Au niveau de la sécurité incendie, une mise à niveau risque de s'avérer nécessaire pour beaucoup d'immeubles à logements. En effet, les droits acquis n'existent pas en sécurité incendie. Des règles particulières sont prévues pour les résidences privées pour aînés.

Le chapitre Bâtiment s'applique à un bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé pour abriter ou recevoir des personnes. Les normes sont rehaussées pour les habitations (lieux de sommeil). Toutefois, il y a une exemption claire notamment pour les bâtiments résidentiels de moins de 3 étages ou de moins de 9 logements, incluant les maisons unifamiliales. Sinon, c'est la municipalité qui a compétence. Ces normes servent de référence pour les municipalités, qui peuvent les adopter en totalité ou en partie. Cela n'empêche pas que la municipalité puisse généralement faire l'inspection de chacun des bâtiments sur son territoire.

Dans la vague d'entrées en vigueur progressives, nous vous rappelons l'entrée en vigueur d'importantes mises aux normes concernant le système de détection et d'alarme incendie le 18 mars 2016. Ces normes visent les immeubles assujettis à la Régie du bâtiment du Québec. Pour ce qui est des immeubles non assujettis, les inspecteurs ont confirmé que leurs exigences étaient les mêmes, que les mêmes règles ont été adoptées. À titre indicatif, voici certaines règles qui s'appliqueront :

- Si plus de 10 personnes dorment dans votre bâtiment, il est obligatoire qu'il soit muni d'un système de détection et d'alarme incendie.
- Si vous avez un logement, une suite d'hôtel ou de motel comptant plusieurs pièces, le niveau de pression acoustique du signal d'alarme incendie doit être, près de la porte d'entrée, d'au moins 85 décibels, lorsque la porte est fermée.
- Si vous avez une maison de chambres, le niveau de pression acoustique du signal d'alarme incendie doit être, près de la porte d'entrée, d'au moins 75 décibels, lorsque la porte est fermée.
- Dans tous les cas, le niveau de pression acoustique d'un signal d'alarme-incendie ne doit jamais dépasser 95 décibels mesurés à une distance de 3 mètres de chaque avertisseur sonore.

Certains bâtiments, selon le nombre d'étages, pourraient être exemptés; il est donc important de comprendre que les normes peuvent être différentes selon le type et la grosseur de

l'immeuble et que ces éléments ne sont indiqués qu'à titre indicatif.

Ainsi, selon la Régie du bâtiment du Québec, les bâtiments construits ou transformés avant le 7 novembre 2000 sont grandement susceptibles de nécessiter une mise à niveau de leur système d'alarme et de détection incendie. Un des facteurs principaux serait au niveau de l'audibilité du système de sécurité incendie.

Nous vous rappelons également que certaines Villes procèdent à des inspections ponctuelles basées sur les facteurs de risque et a pour objectif d'inspecter tous les bâtiments d'ici quelques années. Généralement, seront vérifiés, parmi d'autres éléments, les lumières d'urgence, extincteurs, système d'alarme, panneaux de sortie, l'entretien des appareils de chauffage.

Nous vous invitons à communiquer avec un professionnel, la Ville, ou avec les inspecteurs de la RBQ, selon celui qui a compétence sur votre immeuble, afin d'obtenir plus d'information concernant votre situation personnelle.



CHANGEZ VOS FENÊTRES, C'EST PAYANT!

Les propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels ont droit à un appui financier d'Hydro-Québec à l'achat de fenêtres certifiées ENERGY STAR®. Les propriétaires-occupants ne sont pas admissibles et certaines autres conditions s'appliquent.

INFORMEZ-VOUS auprès de votre détaillant ou fabricant de produits de fenêtrage.



hydroquebec.com/fenetres-immeubles-locatifs

OBTENEZ
JUSQU'À **5\$** LE PIED
CARRÉ

HÂTEZ-VOUS! | LE PROGRAMME
PREND FIN LE 31 DÉC. 2016

**MIEUX
CONSOMMER**

**Hydro
Québec**