

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

CONJOINT MARIÉ *complètement protégé en cas de décès?*

Me Annie Lapointe

On met souvent l'accent sur les risques en cas de décès sans testament d'un conjoint non marié ni uni civilement. Rappelons-le, les conjoints de fait, peu importe la durée de l'union ou même si vous avez des enfants ensemble, ne sont pas des successibles (héritiers potentiels) en vertu de la loi. Donc en cas de décès sans testament, un conjoint de fait n'héritera pas de son défunt conjoint.

Le conjoint marié, s'il n'a pas de testament, est-il réellement protégé?

Suite à la page 9



**FICHER GRATUIT
POUR CALCULER
VOS AUGMENTATIONS
DE LOYER!**

11

**CAHIER SPÉCIAL
«REVENDECTIONS
ET ACTIONS»**

10



**LE NON-RENOUVELLEMENT DU
BAIL**

2

L'ESTIMATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE PAR LA RÉGIE EST CORRIGÉE SUITE À UNE RÉVISION

Me Robert Soucy

Les faits
La locatrice demande la fixation du loyer et la modification d'une autre condition du bail. La locatrice demande à la Régie du logement de statuer sur la modification suivante: les frais d'électricité du logement, incluant ceux pour le chauffage, doivent être assumés par la locataire.

Le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation de loyer ainsi que les pièces justificatives et les factures au soutien de ces renseignements ont été produits au dossier. Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2012

au 30 juin 2013, à un loyer mensuel de 536,00\$. Après calcul, l'ajustement du loyer permis en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer est de 7,34\$ par mois.

**Les frais d'électricité:
arguments des parties**

Le mandataire de la locatrice explique que plusieurs locataires de l'immeuble consomment de façon abusive l'électricité. Malgré des avertissements émis demandant de ne pas laisser les fenêtres ouvertes en hiver, les locataires ne suivent pas les consignes. Plusieurs locataires chaufferaient même leur logement autour de 28 ° Celsius.

**LES LOCATAIRES OUVRENT
LES FENÊTRES EN HIVER ET
CHAUFFENT À 28°C**

2012. De ce montant, la locatrice déduit les frais de consommation d'électricité pour les aires communes (3 314,09 \$) et aussi ceux pour l'eau chaude (13 347,96\$) puisque la locatrice continuera à les assumer.

La locatrice présente une évaluation ainsi qu'un mode de calcul pour la valeur relative des frais d'électricité du logement de la locataire.

Selon la preuve soumise, les frais d'électricité de l'immeuble de 40 logements s'élevaient à 40 050,14\$ en

2012. De ce montant, la locatrice déduit les frais de consommation d'électricité pour les aires communes (3 314,09 \$) et aussi ceux pour l'eau chaude (13 347,96\$) puisque la locatrice continuera à les assumer.

Suite à la page 16



MOT DE L'ÉDITEUR

4



SOIRÉES APQ

5



**TRAVAUX DE FONDOS DE PRÉ-
VOYANCE**

6

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

Poste-Publication
convention 40020616



www.apq.org

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

Suivez-nous





Me Jean-Olivier Reed

LE NON-RENOUVELLEMENT DU BAIL POUR LA SOUS-LOCATION DEPUIS PLUS DE 12 MOIS: RÈGLES ET EXIGENCES

THE NON-RENEWAL OF THE LEASE FOR SUBLETTING SINCE MORE THAN 12 MONTHS rules and requirements

Pour plusieurs, nous sommes dans la période de reconduction des baux. Malheureusement, les propriétaires n'ont généralement pas la possibilité d'envoyer un avis de non-reconduction du bail. En effet, sauf exception, les propriétaires doivent nécessairement passer par la résiliation du bail au moyen d'un recours à la Régie du logement.

Néanmoins, une exception apparaît à l'article 1944 du Code civil du Québec et permet au propriétaire d'envoyer un avis de non-reconduction du bail si le locataire sous-loue son logement pendant plus de 12 mois.

À priori, cette procédure paraît simple mais dans la réalité, les exemples ne manquent pas et nous démontrent qu'il y a plusieurs nuances à faire, plusieurs zones grises et de nombreuses situations permettant au locataire de rendre les circonstances moins évidentes qu'elles n'en paraissent et finalement permettent au locataire de convaincre les tribunaux qu'il ne s'agit pas de sous-location et rendre votre avis nul.

Dans une décision de 2013 qui sera citée tout au long de ce texte, la Régie du logement nous donne un aperçu des critères qu'elle doit prendre en compte pour décider si le locataire a sous-loué ou non son logement. Nous tenterons de vulgariser ces concepts pour vous permettre de les utiliser.

Lorsqu'on détermine s'il y a sous-location, le principal outil du Régisseur sera l'intention des parties. À ce titre, nous pouvons déjà vous suggérer de tout faire par écrit ou par courriel ce qui facilitera votre preuve en cas de version contradictoire.

Il est aussi dit que le contrat de sous-location n'a pas besoin d'être écrit et il n'est pas nécessaire non plus qu'il soit écrit "sous-location" sur le document pour qu'elle en soit une.

Le juge regardera entre autres les déclarations, les circonstances et les agissements des parties.

Il faut savoir que la jurisprudence confirme que le bail n'exige pas l'occupation du logement par le locataire lui-

même mais les régisseurs considèrent qu'il n'est pas raisonnable de laisser une locataire sous-louer son logement à son gré et à son rythme et imposer à la locatrice des locataires inconnus. Les juges devront donc faire la part des choses entre ces deux concepts.

LES CIRCONSTANCES ET LES TÉMOIGNAGES SERONT UNE PART IMPORTANTE DE VOTRE PREUVE

À ce titre, la Régie du logement considère que le bail est signé par une personne et qu'elle lui est attachée et en considération de la personne qui s'engage (locataire).

En fait, selon eux, cet article vise à s'assurer que «l'engagement contractuel d'une locataire emporte habitation de sa part de façon soutenue et voulue.»

De plus, la preuve du caractère consécutif des 12 mois requis n'est pas nécessairement requise et sera évaluée en fonction des circonstances de chaque cas.

Nous pouvons donner des exemples frustrants tels que la locataire qui sous-loue 11 mois et prétend retourner sur les lieux pour une très courte période pour sous-louer à nouveau 11 mois.

Aussi, il importe de considérer l'ensemble des faits, et d'en dégager l'intention du locataire, sa bonne foi et la finalité réelle de sa démarche. «La sous-location n'est qu'un outil légal mis à la disposition du locataire pour favoriser son maintien dans les lieux alors que des aléas ponctuels et/ou temporaires l'empêcheraient de jouir des lieux. Il faut donc que la locataire démontre que son intention de bénéficier de ce droit au maintien est réelle et ferme et que la sous-location ne constitue qu'un palliatif temporaire.»

«Le Tribunal estime que le locataire a sous-loué l'entièreté de son logement durant plus de douze mois. Le seul fait que le locataire ait conservé son domicile au logement, sans y

demeurer, résider, habiter ou l'occuper de façon factuelle, voire même de façon intermittente ou partielle, autrement que par des biens, ne suffit pas pour contrer cette conclusion.»

Vous devez donc savoir finalement que la sous-location comme la cession ne se présume pas et la preuve, votre preuve, doit établir des faits précis qui permettent au tribunal de déterminer quelle a été la commune intention des parties afin de procéder à la qualification du contrat et finalement statuer sur la validité de votre avis.

Le propriétaire devra donc amasser au fil des mois, les preuves nécessaires afin de prouver qu'il y a bien eu sous-location. Par exemple: courriel du locataire, nom des sous-locataires présents ou passés et qui pourraient témoigner, les dates, les annonces du locataire dans les journaux ou sur internet et même si c'est possible, une preuve de résidence de votre locataire à une autre adresse. Les circonstances et les témoignages seront une part importante de votre preuve.

Aussi, «Si tant est que la locatrice ait toléré jusqu'à consentir à ces sous-locations multiples à travers le temps, le Tribunal ne pourrait en inférer qu'elle a renoncé, même temporairement, à son droit de se prévaloir des prescriptions de l'article 1944 du Code civil du Québec.»

Finalement, la patience sera de mise dans certaines circonstances car cet avis ne pourra être envoyé qu'au moment prévu pour la reconduction du bail. Par exemple: la période de 12 mois pourrait être atteinte en septembre 2014 mais vous devrez attendre en janvier 2015 pour l'aviser. ☑

31-130327-219 Allyn c. Therrien et als

Many of us are now in the lease renewal period. Unfortunately, the owners generally do not have the possibility to send a notice of non-renewal of the lease. Indeed, without exception, owners must necessarily proceed with the termination of the lease by means of an appeal to the Régie du logement.

However, an exception appears in Section 1944 of the Civil Code of Quebec and allows the owner to send a notice of non-renewal of the lease if the tenant sublets his dwelling for more than 12 months.

A priori this procedure seems simple but, in reality, there is no shortage of examples that show us that there are many nuances, several gray areas and many situations to be considered, allowing the tenant to make circumstances less obvious than they appear which eventually allow the tenant to convince the Courts that it does not concern subletting and therefore render your notice nul and void.

In a 2013 decision that will be cited throughout this article the Régie du logement gives us a glimpse of the criteria it must take into account in deciding whether the tenant has sublet or not his housing. We will try to vulgarize these concepts to allow you to use them.

In determining whether there is subletting, the main tool of the Director of the Régie will be the intention of the parties. As such, we can already advise you to do everything in writing or by email which will facilitate your evidence in case of contradictory versions.

Continued next page

Unité mobile
nettoyage haute pression
Lessard
francislessard@videotron.ca
514.424.6346

Continued from previous page

It is also said that the sub-lease does not need to be written and it is also not necessary that there should be written "sublease" on the document for it to be one.

The judge will look, among other things, to the statements, the circumstances and the actions of the parties.

Be aware that the case law confirms that the lease does not require the occupancy of the dwelling by the tenant himself, but the Directors of the Régie think that it is not reasonable to allow a tenant to sublet his/her housing at his option and at his own pace and impose unknown tenants to the landlord. Consequently, judges will be required to distinguish between these two concepts.

As such, the Rental Board considers that the lease is signed by a person and is attached to this person and in consideration of the person who commits him/herself, i.e. the tenant.

In fact, according to them, this section aims to ensure that "the contractual commitment of a residential tenant carries its share of the dwelling in a sustained and intended manner."

In addition, evidence of the consecutive character of the 12 months required is not necessarily required and will be evaluated according to the circumstances of each case.

We can give frustrating examples such as the one of a tenant who subleases for 11 months and claims to return to the premises for a very short period of time to sublet again for 11 months.

Also, it is important to consider all of the facts, and to determine the intention of the tenant, his/her good faith and the real purpose of his approach. "Subletting is only a legal tool available to the tenant to promote his tenure of the premises whenever occasional and/or temporary hazards prevent the enjoyment of the premises to him. This requires that the tenant demonstrates that his/her intention to benefit from this



right to tenure of the premises is real and solid and that the sublease is only a temporary palliative."

"The Court thinks that the tenant has sublet the whole of his housing for more than twelve months. The fact that the tenant has kept his residential status

at the dwelling, without living there, residing there, living in it or factually occupying it, even intermittently or in part, other than with his goods, is not enough to counter this conclusion."

So you need to finally know that the sublease, just as the cession, is not presumed and that the evidence, your proof, must establish specific facts that allow the Court to determine what was the common intention of

the parties in order to proceed with the qualification of the contract and eventually rule on the validity of your notice.

The owner will therefore have to collect, during the months, the necessary evidence to prove that there really has been subletting. For instance: the tenant's e-mail, the names of past or present subtenants who could testify, the dates, the tenant's ads in newspapers or on the Internet and even, if possible, the proof of residence of your tenant at another address. The circumstances and testimonies will be an important part of your evidence.

Also, "If it has been established that the landlady has tolerated to allow these multiple sublets through time, the Court could infer that she gave up, even temporarily, her right to invoke the provisions of Section 1944 of the Civil Code of Quebec."

Finally, patience will be required in certain circumstances as this notice can only be sent at the time scheduled for the renewal of the lease. For instance: the 12-month period could be reached by September 2014 but you have to wait until January 2015 to advise. ☑

31-130327-219 Allyn vs. Therrien et al.

Archimède Réno ARES ÉLECTRIQUE RBQ, APCHQ, RÉNO-MAÎTRE MAÎTRE ÉLECTRICIEN

nous sommes spécialisés en rénovations de cuisine, salle de bain, sous-sol et agrandissements

En tant qu'entrepreneur général **depuis plus de 10 ans** nous avons développé **une expertise diversifiée** avec des employés triés sur le volet et des sous-traitants qualifiés.

Tous nos projets sont livrés clefs en main incluant plomberie, électricité, peinture, etc...

Il me fera plaisir de vous rencontrer pour discuter de votre projet,

Maurice Noel

514-625-5446

*entente spéciale aux membre APQ





Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

UN NOUVEAU SERVICE À VOTRE DISPOSITION: ÉVICTION RAPIDE

Votre locataire ne paie pas son loyer. Vous n'avez pas le temps d'aller à la Régie du logement. Vous attendez, un mois, deux mois de plus avant de finalement vous déplacer à la Régie du logement pour introduire une demande en résiliation de bail en raison du retard dans le paiement du loyer.

Afin de répondre à ce besoin, vous pourrez dès maintenant téléphoner, remplir le formulaire de demande électronique afin que nous puissions introduire pour vous la demande devant la Régie du logement.

Sur réception de votre demande, un avocat vous téléphonera afin de valider vos

instructions. La demande sera introduite à la Régie du logement la prochaine journée ouvrable. Cette demande sera signifiée par courrier recommandé à votre locataire ou par huissier selon vos instructions. Une version numérisée de la demande et des informations relatives à la signification seront disponibles de façon numérique.

Ce service vous permettra donc d'agir rapidement en évitant les déplacements et les délais d'attente.

Il sera offert à partir de 43.27\$* plus taxes, plus les frais, soit les frais de la Régie du logement et les frais de signification. ☑

*selon le type d'adhésion



To meet this need, you can, from now on, call to complete the electronic form of the request so that we can introduce the request for you before the Rental Board.

Upon receipt of your request a lawyer will call you to confirm your instructions. The request will be submitted to the Régie du logement on the next business day. This request will be delivered by registered mail to your tenant or by bailiff according to your instructions. A digitized version of the request and information about the delivery will be available digitally.

This service will therefore allow you to act quickly by avoiding travel and waiting times.

It will be offered from \$43.27* plus taxes, plus fees, i.e. the fees of the Rental Board and the delivery service costs. ☑

* depending on the type of membership

A NEW SERVICE AVAILABLE TO YOU: QUICK EVICTION

Your tenant does not pay the rent. And you do not have the time to go to the Rental Board. You wait, one month, two months longer, before finally going to the Régie du logement to submit a request for termination of the lease because of the delay in the payment of the rent.

Communiqué de presse

Augmentations de loyer 2015:

Santé, bonheur et maux de tête pour les propriétaires de logements locatifs!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réaffirme qu'une fois de plus les propriétaires de logements se sentent délaissés par le gouvernement.

Même si l'étude du Groupe Roche, vieille de plus de 10 ans, dénonçait déjà la situation, le parc locatif est toujours en déclin.

"Une fois de plus, l'APQ est consternée par le statu quo du gouvernement. Devant les incohérences de la loi, une méthode de calculs désuète qui détruit le parc locatif, le gouvernement sème la grogne chez tous les propriétaires québécois" selon Martin Messier Président.

Un formulaire simple en format Excel pour mieux faire son calcul

L'APQ met à la disposition de tous les propriétaires un formulaire en format Excel pour que les propriétaires puissent calculer plus facilement leurs augmentations et sauvegarder les données sur leur ordinateur. Dans cette grille de calcul les propriétaires pourront également calculer l'augmentation qui serait normalement requise selon eux afin de mieux pouvoir négocier avec leurs clients, les locataires

de logement. Sans frais à www.apq.org ou **1-888-382-9670**

Chaque année, ce sont des propriétaires déçus qui découvrent avec effroi les augmentations proposées par la Régie du logement.

La Loi penche tellement du bord des locataires que ces derniers peuvent refuser et demeurer dans le logement alors que le propriétaire a toutes les preuves en main qu'il peut augmenter son logement!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) recommande une hausse de 3% en moyenne pour un logement qui n'a pas subi de hausses de taxes ou assurances et sans compter les travaux majeurs.

L'APQ incite les propriétaires à réclamer aux locataires la variation des taxes scolaires, municipales et des assurances. En effet, la hausse des augmentations de loyer doit intervenir cette année. Car si elle n'est pas réclamée en 2015, elle sera perdue! Aucune entente possible comme souhaitée par plusieurs propriétaires pour réduire les hausses de loyer et aider leurs locataires, le gouvernement l'interdit!

Électricité	2.9 %
Gaz	12,1 %
Mazout	3.4 %
Entretien	0,7 %
Services	2.0 %
Gestion	1,1 %
Revenu net annuel	0.6 %
Réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble	2.9%

Également l'APQ est mystifiée qu'il faille plus de 30 ans pour rentabiliser des travaux majeurs.

"Un propriétaire aura refait son toit 2 ou 3 fois avant que le premier toit soit rentabilisé. Devant une telle incohérence, l'APQ ne peut que conclure à un manque de vision de nos élus" selon Martin Messier. Avec un taux de 2.9% pour les travaux majeurs, soit 2.42\$ d'augmentation pour chaque tranche de 1000\$, il faudra plus de 34 ans pour récupérer l'investissement!

L'APQ recommande que les investissements soient rentabilisés sur 10 ans, soit 10% par année. ☑

Volume 31, numéro 2
Février 2015

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier
Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Dépôt légal

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

Président

Martin Messier

Graphiste

Alice Dornoy

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régner
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Carmen Ruiz

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

suivre mes appels.com

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

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



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



Urgence 24/24

R.B.Q. 5608-9113-QC
ESA 7009573 ONT

ALARME INCENDIE
CONTROLE ACCES

entrepreneur électricien

Tél.: (514) 439-9171



2040, le Caron, Montréal, Québec, H4E 1K6

Fax: (514) 903-3136

cdelectrique@live.ca



SOIRÉES APQ

Lundi le 16 Février 2015:

La fixation du prix du loyer et présentation devant la Régie du logement

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

Lundi le 30 Mars 2015:

Sécurité incendie dans les immeubles locatifs

Le service de protection et incendie de la ville de Montréal sera présent pour prévenir les risques d'incendie. Au cours de cette soirée, ce dernier sera chargé de dresser la liste des vérifications à effectuer et des préventions à apporter afin de réduire les risques d'incendie.

*Gratuit pour les membres **Argent et Or***

Communiquez avec nous pour les membres **Bronze** ou non-membres pour connaître les coûts

Lieu: dans notre bureau de Montréal (10720 boulevard Saint-Laurent, Montréal, H3L 2P7) ou dans le confort de votre foyer par nos diffusions en direct
Toutes nos conférences débutent à 19h (Accueil à partir de 18h30) Réservation requise
Places limitées

Pour inscription: 888-382-9670 ou reservation@apq.org



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.



Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Kevin Lebeau

TRAVAUX DE FONDS DE PRÉVOYANCE AVEC COTISATION SPÉCIALE: Le Tribunal confirme qu'un vote des copropriétaires n'est pas requis

D

ans un jugement récent de la Cour du Québec, division des petites créances, lequel a jugé en même temps

sept demandes distinctes de la part de copropriétaires contre leur syndicat de copropriété et son assureur¹, le Tribunal a reconfirmé le principe par lequel les décisions du syndicat sur des travaux majeurs de fonds de prévoyance et l'émission d'une cotisation spéciale afférente, ne doivent pas être adoptées au moyen d'un vote majoritaire de l'assemblée des copropriétaires.

Les prétentions des parties selon le Tribunal

Les sept copropriétaires d'unités de copropriété divise dans un immeuble de 72 unités, contestent la décision du conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires d'imposer une cotisation spéciale pour des travaux relatifs à la conservation et à l'entretien de l'immeuble et en demandent le remboursement. Ils poursuivent en même temps le syndicat et son assureur.

Les copropriétaires plaident que cette cotisation est illégale puisqu'elle, selon les copropriétaires, n'a pas été approuvée ni adoptée au budget par l'assemblée générale des copropriétaires, tel que requis par la déclaration de copropriété et le Code civil du Québec (C.c.Q.).

Le Syndicat soutient que les travaux exécutés sont urgents et relèvent de la compétence et des pouvoirs du conseil d'administration et non de l'assemblée des copropriétaires.

Il est à noter que les copropriétaires ont accepté de se désister de leurs demandes respectives contre l'assureur du syndicat, chaque partie payant ses frais.

Les questions en litige selon le Tribunal

Selon le Tribunal, il fallait déterminer si la cotisation spéciale transmise aux demandeurs doit faire l'objet d'une approbation et d'une adoption préalable par l'assemblée

générale des copropriétaires. Si oui, il doit également déterminer si le fait que la majorité des copropriétaires ont payé cette cotisation empêche les sept copropriétaires d'en réclamer le remboursement.

Les faits selon le Tribunal

L'immeuble est construit en 1981, et en 2007 le syndicat entreprend des travaux majeurs pour préserver la toiture et les murs extérieurs de l'immeuble.

Le conseil d'administration du Syndicat décide de procéder en deux phases. La deuxième phase des travaux et sa cotisation spéciale est contestée par un autre copropriétaire contre qui le syndicat réclame le paiement par une demande à la Cour du Québec. Le Tribunal donne raison au syndicat contre ce copropriétaire en première instance, laquelle décision est subséquemment confirmée par la Cour d'Appel.²

Dans le présent dossier, sept copropriétaires concernés par la première phase des travaux (reconstruction de certains murs et le remplacement d'une partie du toit) paient sous protêt au Syndicat la cotisation spéciale relative aux travaux et réclament le remboursement du paiement effectué.

Le Tribunal comprend qu'avant l'exécution des travaux de cette

phase, les copropriétaires ne votent pas pour l'attribution des contrats ni pour l'approbation et l'adoption d'un budget s'y rapportant, mais le conseil d'administration du Syndicat tient une assemblée d'information préalable au cours de laquelle a lieu un vote à main levée qui s'avère favorable aux travaux et à la cotisation spéciale. Il y a également une deuxième réunion d'information peu de temps après.

Analyse

Le Tribunal retient que la cotisation spéciale vise à défrayer les coûts des travaux majeurs de conservation et d'entretien de l'immeuble, et qu'il ne s'agit donc pas de travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes.

Le Tribunal remarque que les copropriétaires soutiennent qu'un article de la déclaration de copropriété précise que l'assemblée des copropriétaires doit adopter le budget soumis par les administrateurs au moyen d'un vote majoritaire de l'assemblée des copropriétaires.

Toutefois, le Tribunal remarque également qu'un autre article de la déclaration stipule

qu'en cas de conflit entre les dispositions de la Loi et la déclaration de copropriété ou ses règlements adoptés en vertu de celle-ci, que les dispositions de la Loi priment.

Le Tribunal rappelle aux parties que la disposition pertinente de la Loi actuellement en vigueur est l'article 1072 du Code civil du Québec, dont le premier alinéa se lit comme suit :

1072. Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

Suite à la page suivante





FABELTA
systèmes de fenestration

SUBVENTION POUR MULTI-LOGEMENTS

- FENESTRATION D'ALUMINIUM DE QUALITÉ SUPÉRIEURE
- ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
- ENTRETIEN FACILE

Richard Germain
 514 434-0371
 rgermain@fabelta.com
 RBQ: 2167-5780-99

Suite de la page précédente

Le Tribunal partage l'opinion du juge de première instance dans le dossier visant la phase deux à l'effet que l'article 1072 C.c.Q. n'exige pas comme condition de forme la tenue d'un vote à l'occasion de la consultation de l'assemblée des copropriétaires sur le budget.

Le Tribunal est donc d'avis que ce sont les administrateurs qui ont la responsabilité, la compétence et les pouvoirs de fixer la contribution des copropriétaires aux charges communes. Selon le Tribunal, à l'article 1072 C.c.Q., les termes « après consultation de l'assemblée des copropriétaires » ne peuvent signifier « après la tenue d'un vote de l'assemblée des copropriétaires ».

Selon le Tribunal, l'assemblée des copropriétaires est appelée à exercer son pouvoir d'approbation sur d'autres sujets, notamment ceux visés par les articles 1097 et 1098 C.c.Q., mais elle n'est pas appelée à voter sur des travaux de fonds de prévoyance et d'une cotisation spéciale afférente.

Ceci étant, le Tribunal confirme que le conseil d'administration du Syndicat possède le pouvoir de contracter afin de faire exécuter les travaux, et d'émettre une cotisation spéciale si nécessaire, après avoir consulté les copropriétaires sur le budget des travaux, ce que le syndicat a fait à deux reprises.

Toujours selon le Tribunal, l'article 1072 C.c.Q. prévaut sur toute disposition contraire de la déclaration de copropriété, et le conseil d'administration du Syndicat a le pouvoir nécessaire de décider de l'exécution des travaux de conservation, de réparation et d'entretien de l'immeuble et fixe la contribution des copropriétaires aux charges qui en découlent.

Le Tribunal est également d'avis que le fait que la vaste majorité des copropriétaires ont payé la cotisation spéciale que contestent les demandeurs, constitue, en droit, une confirmation des gestes posés par le conseil d'administration du Syndicat. Conséquemment, déclare que les demandeurs sont forclos de remettre en question la validité ou la légalité des contrats accordés et de la cotisation spéciale qui en découle.

Pour ces motifs le Tribunal a donc rejeté les demandes des copropriétaires. Il a exercé en même temps sa discrétion et n'a pas condamné les copropriétaires au paiement des frais judiciaires de la cause.

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

1. 2014 QCCQ 12169

2. 2011 QCCQ 2828 (Cour du Québec) et 2012 QCCA 2195 (Cour d'appel)

EMERGENCY FUND WORKS WITH SPECIAL CONTRIBUTION: The Court confirmed that a vote from the co-owners is not required

In a recent judgement of the Court of Quebec, Small Claims Division, which rendered a simultaneous decision on seven separate requests from co-owners against their co-ownership syndicate and its insurance company¹, the Court reaffirmed the principle by which decisions of the syndicate on major work from the contingency funds and the issuance of a special contribution levied, should not be adopted by a majority vote of the assembly of co-owners.

The claims of the parties according to the Court

The seven co-owners of divided condominium units in a building of 72 units challenge the decision of the Board of Directors of the Syndicate of the co-owners to impose a special contribution for work relating to the conservation and maintenance of the building and seek reimbursement of it. They also take legal action against the syndicate and its insurer.

The co-owners argue that the contribution is illegal because, according to the co-owners, it has not been approved or adopted in the budget by the general assembly of the co-owners, as required by the declaration of co-ownership and the Civil Code of Quebec (C.c.Q.).

The Syndicate argues that the work performed is urgent and falls under the jurisdiction and powers of the Board of Directors, and not of the assembly of co-owners.

It should be noted that the co-owners have agreed to withdraw their respective claims against the insurer of the syndicate, each party is paying its own expenses.

Issues in litigation according to the Court

According to the Court it had to

be determined whether the special levy notified to the applicants must be subject to approval and prior adoption by the general assembly of the co-owners. If so, it must also determine

DECISIONS OF THE SYNDICATE ON MAJOR WORK SHOULD NOT BE ADOPTED BY A MAJORITY VOTE OF THE ASSEMBLY OF CO-OWNERS

whether the fact that the majority of co-owners have paid this fee prevents the seven co-owners of claim reimbursement.

The facts according to the Court

The dwelling was built in 1981, and in 2007 the syndicate undertakes major work to preserve the roof and the exterior walls of the building.

The Board of Directors of the Syndicate decided to proceed in two phases. The second phase of the work and its special contribution is challenged by another co-owner against whom the syndicate is demanding payment by a request to the Court of Quebec. The Court ruled in favour of the syndicate against this co-owner in the first instance, a decision which was subsequently upheld by the Court of Appeal².

In this case, seven co-owners affected by the first phase of the work (reconstruction of some walls and the replacement of part of the roof) pay under protest to the Syndicate the special levy on the work and claim reimbursement of the payment made.

The Court understands that, prior to the execution of the works of this phase, the co-owners do not vote for the awarding of the contracts or for the approval and adoption of a budget

thereto, but the Board of Directors of the Syndicate held a preliminary information meeting at which was held a show of hands, which was favourable to the work and the special contribution. There was also a second briefing shortly after.

Analysis

The Court finds that the special contribution is meant to defray the costs of major conservation works and maintenance of the building, and that therefore this is not work for the alteration, enlargement or improvement of the common portions.

The Court notes that the co-owners claim that a section of the declaration of co-ownership specifies that the assembly of co-owners must adopt the budget submitted by the directors by means of a majority vote of the assembly of the co-owners.

However, the Court also notes that another article of the declaration stipulates that in case of conflict between the provisions of the Act and the declaration of co-ownership or of its regulations made under it, that then the provisions of the Act prevail.

The Court reminds the parties that the relevant provision of the Act currently in force is Section 1072 of the Civil Code of Quebec, of which the first paragraph reads as follows:

1072. Each year, the Board of Directors, after consultation with the general meeting of the co-owners, fixes their contribution for common expenses, after determining the sums required to meet the expenses arising from the co-ownership and the operation of the immovable, and the amounts to be paid into the contingency fund. ...

Continued page 20

Les Entreprises Électriques
G&E Inc.

Chauffage électrique
Conversion énergétique
Raccordement pour piscine et spa
Remplacement de panneaux
Spécialiste en passage de fils

Gaetan Jr Plourde
Maître Électricien

T. 514.521.2233
C. 514.773.7170

Membre # 10423
C.M.E.Q.

24/7

groupe **MIRO** 50 ANS
Le multiservice après sinistre inc.

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

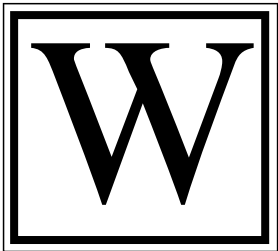
450.468.2033
1.800.267.2033

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



Me Annie Lapointe

MARRIED SPOUSE: *completely protected in case of death?*



W e often focus on the risks in the event of death without a will, of a spouse who is not married or living in civil union.

Remember, common law spouses, regardless of the duration of their union, or even if you have children together, are not successors (potential heirs) under the law. So, in case of death without a will, a common law spouse does not inherit from his/her deceased partner.

Is the married spouse really protected if he/she has no will?

He/she is not fully protected because, in the absence of a will, it is the law that provides for what happens to the estate. The law provides

that, in case of death, it is only in the absence of children, parents, siblings or their children in the first degree that the married or civil-union spouse receives the entire estate¹.

So, if you have children, they would receive two-thirds (2/3) of your estate and your spouse, only one third. If the deceased has no children, it is still one-third (1/3) of his estate that will be devoted to his parents, the rest to the married or civil-union spouse. In the absence of testamentary planning, this can put the surviving spouse in a predicament in which he finds himself as a co-owner with his/her child. The surviving parent cannot, either, do what he wants with the property that his minor child has received. He becomes the guardian of it. Indeed, the administrator, whether he be the guardian or the executor of the estate, cannot, under the law, unless a will rules him out, acquire property

that he administers for the child. For instance, your spouse could end up as the co-owner of the family residence with your 10 year-old son. To sell the house, mortgage it or even buy out your son, your spouse must submit a legal request to the Court for authorization to proceed, also because it is a good of the child that exceeds the value of \$25,000. These procedures represent a significant cost in time and money.

For example, in a judgement² where the grandmother is the executor of the estate and the mother, guardian of her minor child, one attempts to sell a building. The liquidator does not have the authority to proceed with such a sale. He must therefore seek judicial authorization. However, the judge comes to the conclusion that, according to the law, to contract a substantial loan in relation to the minor's assets, causing the final division of

the property of a minor undivided, or to dispose of a building, the guardian must be allowed to do so, if the value of the property exceeds \$25,000, by the Court, upon advice of the tutorship council³. "In this case, the liquidator cannot obtain the consent of the minor heir to sell the building. The liquidator must obtain the consent of the guardian who must request authorization from the Court, which seeks the advice of the family council (Section 213 of the C.c.Q.)."

Thus, the Court rejected the request and ordered the establishment of a tutorship council.

It is desirable to consider these possibilities and prepare a will in order to avoid hassles to people who are dear to you. ☑

1) Section 671, Civil Code of Quebec.

2) F.L. (Estate of) vs. Quebec (Public Curator), 2010 QCCS 6209 (CanLII)

3) Based on Section 213, Civil Code of Quebec.

AssurE xperts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

750, 16^{ième} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7

Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009

Cell. : (514) 996-1591

Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca



**PLOMBERIE
FURY**

Pour de vrais experts qualifiés

www.plomberiefury.ca T 514 728-9257

RECOMMANDÉE CAA HABITATION
CERTIFIÉE GAZ MÉTRO • MEMBRE CMMTO
PARTENAIRE ACCORD D

15%

RABAIS MEMBRE APO

**DE RABAIS
SUR LES MATÉRIAUX**
POUR TOUS NOUVEAUX TRAVAUX
DE 250 \$ MIN. À 1 500 \$ MAX.

Taxes non incluses. Valide jusqu'au 24 avril 2015. Mentionner ce coupon lors de votre appel et remettre au plombier.

Suite de la page couverture

Conjoint marié: complètement protégé en cas de décès?

Il ne s'agit pas d'une protection intégrale, car en l'absence d'un testament, c'est la loi qui prévoit ce qui advient de la succession. La loi prévoit qu'en cas de décès, c'est seulement à défaut d'enfant, de père et mère, frères et sœurs ou leurs enfants au premier degré que le conjoint marié ou uni civilement récoltera la totalité de la succession¹.

Ainsi, si vous avez des enfants, ceux-ci récolteraient les deux tiers (2/3) de votre succession et votre époux, seulement le tiers. Si le défunt n'a pas d'enfant, c'est tout de même le tiers (1/3) de sa succession qui sera dévolue à ses parents, le reste au conjoint marié ou uni civilement.

En l'absence d'une planification testamentaire, cela peut mettre le conjoint survivant dans une fâcheuse situation, dans laquelle il se voit copropriétaire avec son enfant. Le parent survivant ne peut, non plus, faire ce qu'il veut des biens que son enfant mineur a reçus. Il en devient le tuteur. En effet, l'administrateur, qu'il soit tuteur ou liquidateur de la succession, ne peut en vertu de la loi, sauf si un testament vient l'exclure, acquérir un bien qu'il administre pour l'enfant. Par exemple, votre conjoint pourrait se retrouver copropriétaire de la résidence familiale avec votre fils âgé de 10 ans. Pour vendre la maison, l'hypothéquer ou même racheter la part de votre fils, votre conjoint devra présenter une demande judiciaire au tribunal afin d'obtenir l'autorisation

de procéder, aussi parce qu'il s'agit d'un bien de l'enfant qui excède la valeur de 25 000\$. Ces procédures représentent un coût important en temps et en argent.

Par exemple, dans un jugement² où la grand-mère se retrouve liquidatrice de la succession et la mère, tutrice de son enfant mineur, on tente de vendre un immeuble. Le liquidateur n'a pas les pouvoirs afin de procéder à une telle vente, il doit donc demander une autorisation judiciaire. Toutefois, le juge en vient à la conclusion selon la loi, pour contracter un emprunt important eu égard au patrimoine du mineur, de provoquer le partage définitif des immeubles d'un mineur indivisaire, d'aliéner un immeuble, le tuteur doit être autorisé, si la valeur du bien excède 25 000\$, par le tribunal, qui sol-

licite l'avis du conseil de tutelle³. «Dans le présent cas, la liquidatrice ne peut pas obtenir l'autorisation de l'héritier mineur afin de vendre l'immeuble. La liquidatrice doit obtenir l'accord du tuteur qui devra demander l'autorisation du Tribunal, lequel sollicite l'avis du conseil de famille (Art. 213 C.c.Q.).»

Ainsi, le tribunal rejette la demande et ordonne la constitution d'un conseil de tutelle.

Il est souhaitable de penser à ces éventualités et préparer un testament afin d'éviter des tracas aux personnes qui vous sont chères. ☑

1) Article 671, Code civil du Québec.

2) F.L. (Succession de) c. Québec (Curateur public), 2010 QCCS 6209 (CanLII)

3) Se basant sur l'article 213, Code civil du Québec.

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.

Technologie intelligente



Partenariats avec les services publics

Économies garanties



Réduction des émissions de carbone

Incitatifs des services publics



ThermStopper PLUS®



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

Toute l'équipe de l'APQ tient à vous remercier de votre appui et de votre implication dans toutes les activités de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ).

Depuis plus de 30 ans, nous nous efforçons de vous offrir non seulement les meilleurs services mais également ceux d'avant-garde qui répondent à vos besoins.

C'est ensemble que nous changerons les choses!

Martin Messier,
Président

REVENDEICATIONS 2014

GOUVERNEMENTALES

Rencontre avec Monsieur Maxime Girard, Attaché politique du Ministre Moreau, responsable de l'Habitation, et Monsieur Jean Rousselle, Député libéral responsable de l'Habitation.

Société d'Habitation du Québec (SHQ), Mémoire présenté dans le cadre du « Dialogue social » instauré par la Commission de révision permanente des programmes.

Rencontre avec Madame Carole Poirier, députée Parti Québécois.

Rencontre avec Monsieur Jean Rousselle, partie d'opposition, Député libéral responsable de l'Habitation.

Commentaires concernant le projet de règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire.

Diverses rencontres avec de élus municipaux et des représentant de la Régie du Logement.

COMMUNIQUÉS & MÉDIAS

16 Décembre 2014 : Enquête SCHL - Automne 2014 : : L'Association des propriétaires du Québec (APQ) est plus que jamais inquiète de la tournure que prend le marché locatif de l'habitation

12 Décembre 2014 : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) déclare la guerre aux mauvais payeurs : Avis de recherche sur Facebook

26 Novembre 2014 : Conférence sur les perspectives du marché de l'habitation de la SCHL : les propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels en péril!

26 Novebre 2014 : APQ : Un nouveau formulaire du bail est adopté, mais à quand une réforme du droit locatif?

23 Octobre 2014 : Des zombies à la Régie du logement : Une situation qui manque de sérieux sur un problème grave pour la vie des locataires et des propriétaires

10 Octobre 2014 : Réduction des délais à la Régie du Logement : L'APQ constate que le gouvernement veut agir!

24 Septembre 2014 :

Rapport Régie du logement 2013-2014 : : L'APQ constate qu'il y a encore des problèmes importants dans les délais et la Régie du logement n'a pas reçue de ressources supplémentaires dont elle a besoin

24 Septembre 2014 : En réponse au Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), l'Association des propriétaires du Québec (APQ) soutient qu'aucun locataire n'est mis à la rue !

24 Septembre 2014 : En réponse aux associations de locataires: Ce n'est pas le prix des logements qui est problématique, c'est l'aide à la personne qui est déficitaire!

18 septembre 2014 : Régie du logement : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) n'est pas étonnée du rapport du Protecteur du citoyen

Février 2015 Volume 31, No 2



Association des Propriétaires du Québec (APQ)
Défendre les droits et les intérêts des propriétaires depuis 1984

30 ANS À VOS CÔTÉS!

16 septembre 2014 : Projet de loi 190 : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit que ce projet ne soit pas adopté et sera présente pour tout autre projet du genre

09 septembre 2014 : En réponse aux associations de locataires: Le prix des logements au Québec demeure le plus bas au Canada

05 septembre 2014 : APQ - Concours photo du logement le plus sale : Et le gagnant est ...

15 juillet 2014 : Subvention coupée à la Ville de Montréal: Les propriétaires de logements placés dans une situation impossible

2 juillet 2014 : Un nombre record de logements insalubres lors des déménagements cette année

28 juin 2014 : Toujours présente pour vous les 27, 28, 29, 30 juin ainsi que le 1er et 2 juillet!

27 juin 2014 : Déménagements - Logements : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) règle vos malheurs

25 juin 2014 : Logements: L'APQ soutient qu'il faut changer la loi

11 juin 2014 : APQ - Rapport locatif : Le taux d'inoccupation dans les logements toujours aussi élevé, ce qui inquiète les propriétaires

4 juin 2014 : Il faut croire que la relance économique passe par les propriétaires de logements locatifs

27 mai 2014 : APQ : Un projet de loi discriminatoire envers les propriétaires et sans fondement!

4 avril 2014 : Nos chefs sur les bancs d'école de l'APQ: L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) invite les chefs à venir à leur école de formation sur l'immobilier locatif résidentiel québécois

29 janvier 2014 : Le retard du compte de taxes à Montréal n'affecte pas que les locataires mais les propriétaires de logements locatifs aussi

24 janvier 2014 : APQ - Augmentations de loyer 2014 : : Une mauvaise nouvelle qui revient tous les ans, à quand le changement tant attendu?

C'est avec fierté et au nom de tous les propriétaires que les porte-paroles de l'APQ ont commenté la majorité de ces dossiers. Merci de votre soutien!

ÉVÉNEMENTS

Concours photo du déménagement au Québec: Comment est votre logement après le départ du locataire ?

Partagez avec nous votre départ du locataire en photo. Envoyez-nous votre photo d'un de vos appartements entre 2 locataires.

Vu le succès connu en 2014, le concours est reconduit jusqu'au 31 août 2015 et courez la chance de gagner un Apple iPad (valeur de 500\$) en recevant le plus de votes pour votre photo (jusqu'au 31 août 2015).

Catégorie Platine



**PERFORMANCE
HYPOTHÉCAIRE**
Agence
Hypothécaire

Catégorie Or

**IG Groupe
Investors^{MD}**
DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE^{MD}
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS
Noël Hémond (514) 817-3483

Catégorie Argent

DEBSEL INC.
Distributeur d'appareils électroménagers,
électroniques et ameublements

odo track
La facilité de kilométrer

Hydro Solution
CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

Catégorie Verte

Armoires à super prix
manufacturier de cuisines

**BONS
LOCATAIRES
COM**

Josué Ponce
(514) 622-3314



Augmentation de loyer abusive: L'APQ remet les pendules à l'heure!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à remettre les pendules à l'heure suite aux propos du RCLALQ.

Selon l'enquête de l'automne 2014 de la SCHL, les loyers ont seulement augmenté de 2.1% et le loyer moyen se situe à 729\$.

Les loyers au Québec sont les plus bas au Canada et de loin sachant que Vancouver se classe 2e ville la moins abordable au monde.

La Régie du logement annonce des estimations d'augmentations chaque année mais ce ne sont que des estimations et le propriétaire doit faire ses propres calculs.

"Pour 2014, ce n'est pas 0.8% pour un logement non chauffé qu'il faut prendre mais bien la hausse des assurances subies, la hausse de taxes municipales et scolaires qui sont transférables à 100% au locataire, sans compter les travaux majeurs, l'entretien,..." selon Martin Messier, président de l'APQ.

Et là encore les propriétaires, qui vivent avec une méthode désuète, doivent envoyer et attendre la réponse de son locataire.

Rappelons que le locataire peut refuser et rester dans le logement alors que le propriétaire demande l'augmentation à laquelle il a droit! Si les deux parties ne s'entendent pas, ce sera à ce même propriétaire d'ouvrir un dossier à la Régie du logement pour fixation de loyer et de justifier ses dépenses.

Selon le rapport annuel 2013-2014 de la Régie du logement, 4927 causes ont été introduites pour fixation de loyer. On ne peut donc pas crier au loup et déclarer que 9 personnes sur 10 ont reçu des augmentations abusives!

"Pour finir, nous tenons à préciser que de nombreux propriétaires n'augmentent pas leur loyer comme ils auraient le droit car ils ne veulent pas perdre leurs locataires. Et les sommes non-réclamées en 2015 pour 2014 seront perdues!" d'ajouter l'APQ. ☑

L'APQ met GRATUITEMENT à votre disposition un fichier Excel pour calculer vos augmentations.

Mieux que le formulaire de la Régie du logement car vous pouvez enregistrer vos données sur votre ordinateur. Vous pouvez aussi imprimer directement les avis de modification au bail.

Dans cette grille de calcul les propriétaires pourront également calculer l'augmentation qui serait normalement requise selon eux afin de mieux pouvoir négocier avec leurs clients, les locataires de logement.

Sans frais à www.apq.org ou par téléphone au 1-888-382-9670.

CATÉGORIES

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

1. AGENCE DE LOCATION

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

locationponce@hotmail.com

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

WILLIAM CONTE POUR WILLIAM CONTE INC.

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

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

2. ANALYSE DE SOL

Physis Environnement Inc.

François Munger, chimiste

chargé de projets

Tél.: (514) 516-2255

info@physisenvironnement.com

www.physisenvironnement.com

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

3. ANNONCES DE LOCATION

Recherchedelocation.com

www.recherchedelocation.com

est un site d'annonces classées en immobilier:

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

4. APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél. : (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

www.appliancity.com

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

5. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

5500 rue Chapeau 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

delcraft inc.

Armoires de cuisine et salles de bain

Tél.: (514) 990-5122

Tél.: (450) 678-1790

Télec.: (450) 678-1196

info@delcraft.ca

www.delcraft.ca

- Fabricant depuis 1967
- Membre APCHQ
- RBQ 1135-2457-54
- 10% de rabais aux membres APQ

6. ASSURANCES

AssurExperts Pierre Auchu inc

750, 16ème Avenue, bureau 2,

Montréal (QC) H1B 3M7

T.: (514) 509-7002

F.: (514) 509-7009

Cell.: (514) 996-1591

paa001@videotron.ca

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

La Personnelle

Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

Services financiers Chalifoux

Mathieu Chalifoux, Conseiller en sécurité

financière

Tél.: (514) 622-9996

mathieu@sfchalifoux.ca

www.sfchalifoux.ca

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

7. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

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

8. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, gérante

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

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

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

Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiracle.montreal@live.fr

www.bainmiracle.ca

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

9. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

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

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

10. 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

11. CHAUFFE-EAU

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

12. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

MST Climatisation

525 Boul Ford, Suite 100, Chateaugay

(Québec) J6J 4Z2

Téléphone : (514) 250-1678

Email : info@mst-clim.com

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

13. CONCIERGERIE

Multi Services

Président Étienne Fortin

Tél.: (438) 396-1089

multiservicesef@yahoo.ca

- Conciergerie volante
- Réparation Intérieur/Extérieur
- Urgence 24/7

14. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction GS BOLDUC Inc.

Tél.: (450) 966-6000

Cell.: (514) 973-7270

duclob54@hotmail.com

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

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

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

RBQ 2744-8901-85

Dupré Construction inc
 Maxime Dupré
 Tél: (514) 266-4692

dupre_construction@hotmail.com

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

RBQ 5629-6767-01

Lefebvre & Benoit

www.lefebvrebenoit.com/apq

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

Les Réalisations François Laprise Inc

François Laprise

Cell.: (514) 434-4242

franc77@videotron.ca

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

- RBQ, APCHQ, Visa/MasterCard

Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

internul@videotron.ca

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

15. COURTIERS IMMOBILIERS

BlocDirect inc.

Sylvain Ross

Sans frais: 1 877 591 0088

sylvain.ross@blocdirect.com

www.blocdirect.com

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

Claudia Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

claudyagenereux.com

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

Multi Immo Gisèle Auger

Gisèle Auger - Courtier immobilier agréé

Tél.: (514) 703-4159

Autre : (514) 813-5707

info@multiimmo.ca

www.multiimmo.ca

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

16. COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

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

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie

Tél.: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,

St-Léonard, H1P 2X4

Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Toiture Nouvelle Génération

Tél: (514) 653-2721

Gatineau - Ottawa 819-779-7844

toiturengeneration@yahoo.ca

- Spécialiste en toit blanc TPO
- Bardeaux de fibre de verre pour les secteurs résidentiel, commercial et industriel.
- Rabais de 7 % pour les membres
- RBQ:8328-2517-06

Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé

14519 Joseph-Marc-Vermette

Mirabel (QC) J7J 1X2

Téléphone : (450) 430-3663

Télécopieur : (450) 430-3956

Cellulaire : (514) 882-2811

pascalhogue@toiturespme.com

www.toiturespme.com

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

UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur

2015, Belanger est, suite 5,

Montréal Qc H2G 1B9

Tel: (514) 916-9150

Uvqcom@yahoo.com

Uvq.com

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

17. DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente

Tél.: (514) 773- 9687

Autre : (514) 232-7391

Courriel : stm1@videotron.ca

www.strottiermaintenance.ca

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

18. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T

Tel: (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

19. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

20. ÉBÉNISTERIE

Ébénisterie des Moulins Inc.

Michel Roberge, Président

Tél.: (450) 941-0777

Cell.: (514) 742-2032

info@edesmoulins.com

www.edesmoulins.com

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

21. ÉLECTRICITÉ

Akom Électrique

(514) 327-5837 (514) 571-5838

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 83034827
- 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

Les Entreprise Électriques GPE inc.

Gaétan Jr Plourde

Maître Électricien

Tél.: (514) 521-2233 Cell: (514) 773-7170

24/7

- Chauffage électrique
- Conversion énergétique
- Raccordement pour piscine et spa
- Remplacement de panneaux
- Spécialiste en passage de fils
- Membre C.M.E.Q # 10423

Les Installations électriques J.P. Inc

Tél.: (514) 591-5400

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

Licence RBQ 5617-9906

Estimation gratuite

Me Électrique

Denis Mazerbourg, associé

Tél.: (450) 543-0550

denismazerbourg@acn.net

www.meelectrique.com

- Entrepreneur maître électricien
- Équipe familiale prête à vous servir pour toute intervention
- Installation - Entretien - Rénovation
- Équipé d'une nacelle pour tous travaux en hauteur

Michel Guimont Entrepreneur

Électricien Ltée

Michel Guimont, Président

514-389-9534

888-389-9535

reception@michelguimont.com

www.michelguimont.com

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

22. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Archimède Reno

Tél.: (514) 815-7761

qualitereno@videotron.ca

- Entrepreneur général spécialisé en finition intérieur, cuisine, salle de bain, s/sol.
- Travaux généraux

23. ENTRETIEN MÉNAGER

CM Prodiges Inc.

Marco Moawad, Vice-Président

Cell: (514) 691-0907

cmprodige@hotmail.com

www.cmprodige.com

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

Le Chiffon Doré

Ernesto Williamson

Tél.: (514) 325-0825

Autre tél.: (514) 296-9087

Courriel : info@chiffondore.com

www.chiffondore.com

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

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

angedardien19@hotmail.com

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

24. ÉVALUATEURS**Bourassa Jodoin Inc**

Groupe d'évaluateurs immobiliers

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

Tél.: (514) 522-1515

Courriel : info@bourassajodoin.com

www.bourassajodoin.com

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

Évaluation Immobilière

Michel Brassard Évaluateur Agréé

Tél.: (450) 966-6284

(450) 966-9148

michelbrassard2000@hotmail.com

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

Groupe Proval Évaluateurs Agréés

Nicolas Rivard CRA, Directeur développement des affaires

Tél.: (514) 382 - 5837 poste 3

Sans frais: 1 - 888 - 382 - 5837

mandat@groupeproval.com

Évaluation valeur marchande pour des besoins en financement, fiscalité, achat/vente, établissement de coût de construction pour fin d'assurance, étude de loyer marchand, etc.

25. EXTERMINATEUR**ABC Gestion Parasitaire**

3701 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél.: (514) 737-4615

Fax: (514) 737-7475

abc.alex@bellnet.ca

www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Elite Gestion Parasitaire inc.

Pascal Rock

Tél.: (514) 791 8385

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

Pyrax Extermination

et Gestion Parasitaire(Montérégie)

Eric Chartrand - Président

Tél.: (450) 718-1005

pyrax1@videotron.ca

www.pyraxextermination.com

- Service de contrôle des insectes et des rongeurs, résultats rapides et professionnels.
- Membres certifiés de l'Association Québécoise de gestion Parasitaire et de la Canadian Pest Management Association.

26. FINANCEMENT ALTERNATIF**Gestion Cedma**

Jocelyn Grégoire

Tél.: (450) 443-3225

Autre: (514) 743-5118

info@gestioncedma.com

www.gestioncedma.com

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

27. 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

28. GÉNÉRATRICE**Volts Énergies**

Gaétan Lachapelle Directeur Des Ventes

(450) 973-4770 (514) 686-8113

glachapelle@volts.ca www.volts.ca

- Génératrice - Pompe Incendie Diesel
- Vente - Service - Maintenance - Réparation-Entretien Préventif
- Service 24h/7 jours semaines par techniciens qualifiés
- Système d'urgence a batterie sur mesure
- Plus de 80 ans d'expérience

29. 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

30. GESTION IMMOBILIÈRE

Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)

Robert Beaulieu

Tél.: (514) 384-0624

info@gia.ca Web: gia.ca

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

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

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

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

Gestion Gecam Inc

Tél.: (514) 736-1279

info@gecam.ca

www.gecam.ca

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

Gestion Plex (GIA)

Robert Beaulieu, président

Tél.: (514) 895 - 0676

robert@gia.ca

www.gia.ca

- Gestion de haut niveau (1992)
- Gestion Plex
- Comptabilité spécialisée en immobilier
- Tranquillité et rendement assurés
- Montréal, Montérégie et environs

Magex Technologies

Sans frais: 1 866 886 2439

www.magextechnologies.com

- Logiciels spécialisés en immobilier
- Gestion des immeubles, des baux et des contacts
- Comptabilité, gestion des travaux et des documents
- Lettres, avis et rapports professionnels
- Analyse de rentabilité des immeubles à revenus
- * Escompte 10% membre APQ

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

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuisiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Fax : (450) 491-3418

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

*Notre mission, votre satisfaction!***32. 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

33. INGÉNIERIE**Éneritech Solutions inc.**

Mécanique de bâtiment

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

Tel: 514-638-2886

avi@eneritechsolutions.ca

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

CMC**Services d'ingénierie de bâtiment**

230, rue De Martigny O, local 7

St-Jérôme, Qc J7Y 2G3

Tél.: (450) 504-2500

Fax: (450) 504-2522

www.cmcd.com

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

34. 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

35. IMPRESSION**PG Impression**

Patrick Gléveau

Tél.: (514) - 647 -2128

Courriel : gleveaup@videotron.ca

- Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encres pour imprimantes

36. 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

37. INSPECTION BÂTIMENT

ABMulti-Inspections Inc.
Téléphone : 1-855-905-2020
450-905-2020

- Abmulti-inspections@videotron.ca
- www.multi-inspections.com
- Pré-achat / Pré-vente
- Diagnostic de vice
- Inspection préventive
- Thermographie
- Gérance de projet / Travaux
- Médiation / Consultation

BEI inc.

Daniel Fortier, Vice-Président
Tél.: (450) 907-7111

Autre : (514) 895-9704

dfortier@bei-inspection.com
www.bei-inspection.com

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

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

INSPECNOR

Tony Berardinucci

Inspecteur Agréé avec une Certification National
Tél.: (514) 219-2297

- info@inspecnor.com www.inspecnor.com
- Inspection pré-achat, pré-vente ou bilain préventif résidentiel, multilogement, commercial
- Membre AIBQ et ANIEB, Assurance E&O
- Services bilingues, 7 jours par semaine
- Formateur en Inspection du bâtiment au Collège en Enseignement Immobilier

Inspection Lambert

Patrick Lambert

Tél.: (514) 803-4566

patrick@inspectionlambert.com

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

Inspection DH

Daniel Hunault, Inspecteur certifié
Tél.: (514) 944-2609

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

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

Thermo-Logik

Stéphane Sénéchal, Directeur
Tél.: (514) 638 - TOIT (8648)
info@inspectiontoiture.ca
www.inspectiontoiture.ca

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

38. MAÇONNERIE

AAA Maçonnerie inc.

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

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

Construction Bostan inc.

(514) 510-7310

(514) 973-1973

b.construction@outlook.com

constructionbostan.ca

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (514) 648-4242

Autre: (450) 652-3466

www.stmaconnerie.com

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

39. NETTOYAGE DE CONDUITS

Les Entreprises NCS

Manon Lalumière, adjointe administrative
Tél.: (450) 437-4906 Cell: (514) 386-6080

info@entreprisesnecs.com

www.entreprisesnecs.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.

40. ODOTRACK

Odotrack

Guy Savard, Développement des affaires
514 244 9998 guy.savard@odotrack.ca

www.odotrack.ca

- Compile automatiquement un registre kilométrique répondant aux normes gouvernemental
- Protège et Maximise vos déductions fiscales
- Génère des rapports fiscaux et de gestion
- Permet une meilleure gestion des employés sur la route
- Bénéficiez de 15% à 25% d'économie d'impôt et 75% en économie de temps

41. PEINTURE

Bétonel

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

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

Les réalisations François Laprise inc.

5987-A, rue D'Arçon, Montréal, Qc

Cell.: (514) 434-4242

franc77@videotron.ca

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

42. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

43. PLOMBERIE

Bertrand Durand inc.

Dany Corneau, Président

Tél.: (514) 481-0368

Fax: (514) 481-9866

bdinc1970@hotmail.com

www.plomberiebertranddurand.ca

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

Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517

Autre: (514) 927-7780

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

Plomberie Fury Inc

Steve Lenhan, Président

Tél.: (514) 728-9257

Télec.: (514) 728-9258

info@plomberiefury.ca

www.plomberiefury.ca

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

44. PORTES ET FENÊTRES

Entreprises Doco Inc.

tél. (450) 347-3737

fax (450) 347-8890

www.doco.ca info@doco.ca

- Une entreprise familiale depuis 1957.
- Fabrication et installation de portes, fenêtres et armoires de cuisine partout au Québec.
- Fenêtres tout PVC, HYBRIDE ou tout ALUMINIUM.
- Certification Energy Star 2015 zone 1,2,3.
- *Escompte supplémentaire pour les membres de l'APQ.*

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

Télec. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

45. PROTECTION INCENDIE

Guard-X

Pierre Lemay

(514) 277-2127

(514) 258-2644

pierre.lemay@guard-x.com

www.guard-x.com

- Alarme incendie
- Extincteurs
- Gicleurs
- Intercome
- Monoxyde

46. RÉPARATION

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

Maintenance Canada

Serge Larue, Directeur

Tél.: (514) 946-2036

maintenancecanada@gmail.com

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

47. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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

48. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Télec.: (514) 990-0688

ventes@bc-plus.ca

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

49. TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions, entreprise du groupe CELESTIS INC.

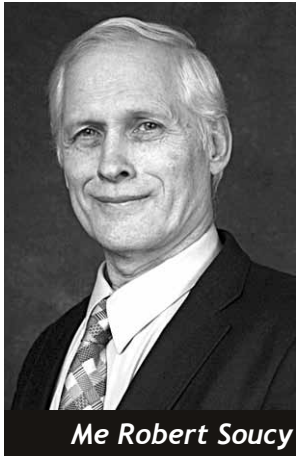
RBQ: 5690-4337-01/Assurance pro 5.000.000\$

Sébastien Coly, Président, formateur agréé

Tél.: (514) 573-6740

Courriel : scoly@verticalsolutions.ca

- Travaux en hauteur, formation protection chute
- Déneigement de toiture, chute de stalactites
- Mise en sécurité de façade, filet de protection
- Entretien, réparation de façades et fenêtres
- Peinture, nettoyage haute-pressure, lavages de vitres



Me Robert Soucy

Suite de la page couverture

L'ESTIMATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE PAR LA RÉGIE EST CORRIGÉE SUITE À UNE RÉVISION

La locatrice soutient que le calcul de la valeur relative des frais d'électricité pour l'éclairage et le chauffage des logements représente un coût global de 23 388,09\$.

Afin de répartir les frais d'électricité entre les 40 logements, la locatrice se base sur le nombre de pièces au total dans l'immeuble. Le mandataire de la locatrice témoigne que l'immeuble compte 135 pièces. Il divise les frais d'électricité estimés pour l'éclairage et le chauffage des logements (23 388,09\$) divisé par 135. (23 388,09 \$ ÷ 135 = 173,25 \$). La somme de 173,25\$ représente alors le coût annuel. Pour obtenir le coût mensuel, le mandataire de la locatrice divise le montant de 173,25\$ par 12. (173,25 ÷ 12 = 14,44\$). Donc, la consommation électrique pour l'éclairage et le chauffage est de 14,44\$ par mois pour une pièce d'un logement. Considérant que la locataire habite un logement comptant 2 pièces et demie, la locatrice propose une diminution de 36,10\$ par mois soit (2,5 x 14,44\$) pour la valeur relative des frais d'électricité du logement de la locataire.

La locataire conteste la modification et soutient que les frais d'électricité seront supérieurs au montant de 36,10\$ proposé par la locatrice. À son avis, selon la superficie de son logement, le coût mensuel de son électricité serait de 70,00\$. Toutefois, aucun document n'est déposé à l'appui de cette évaluation.

La décision de la greffière spéciale

Le Tribunal ne retient pas la méthode de calcul de la locatrice. Selon la Régie, il n'y a pas lieu de privilégier une répartition de frais de chauffage et d'éclairage selon le nombre de chambres puisque l'on pourrait alors se demander pourquoi d'autres critères ne sont pas pris en compte. La greffière base sa décision

de l'immeuble, soit un montant de 33 241,62 \$. (40 050,14\$ x 83% = 33 241,62\$).

Par la suite, la part de la dépense allouée à la locataire correspond à la part attribuable à son logement, soit la proportion que représente son loyer par rapport aux loyers des autres locataires de l'immeuble. La part attribuable au logement de la locataire se



sur les critères établis dans l'affaire Manikis c. Serwaah¹

"La source des pourcentages utilisés en première instance, découle d'un algorithme ou pondération des coûts d'énergie des locaux résidentiels découlant de données statistiques et utilisés par la Régie du logement pour établir une répartition des coûts mensuels suivant la nature du combustible utilisé."

Tel que retenu dans l'affaire Manikis c. Serwaah, la greffière spéciale considère aux frais de calcul l'utilisation de la répartition à laquelle la Régie du logement réfère dans le cadre du calcul des augmentations de loyer. La dépense de l'électricité est alors répartie selon les pondérations suivantes: le chauffage du logement (60%), le chauffage des espaces communs (4%), l'eau chaude (10%), l'éclairage du logement (23%) et l'éclairage des espaces communs (3%)²

Par conséquent, la Régie retient 60% pour le chauffage du logement et 23% pour l'éclairage pour un total de 83% des frais annuels d'électricité

La révision de la décision

La date de l'audience en première instance est le 8 juillet 2013. Toutefois, la date de l'audience en révision a lieu le 15 avril 2014, à ce moment, la locatrice possède les coûts réels en électricité de son immeuble pour l'année 2013. Selon les dépenses assumées réellement par la locataire en 2013, c'est plutôt un pourcentage de 58% qui aurait dû être alloué.

La locatrice fait valoir que le pourcentage retenu de 83% est excessif. Selon ce calcul, il devrait assumer le chauffage des espaces communs, pour un total de 17%. Or 17% de la dépense de l'électricité de l'immeuble soit 40 050,14\$ équivaut à 6 808, 52\$. Selon la preuve avec les coûts réels de l'année 2013, ces dites dépenses s'élèvent à 20 853,84\$.

En révision, la Régie conclut que la répartition n'est pas représentative des coûts réellement assumés par la locatrice et que l'application de la méthode conduit à un résultat déraisonnable³.

Une portion évaluée à 58% au lieu de 83% doit être considérée pour l'électricité et le chauffage du logement excluant l'eau chaude. (58% de 40 050.14\$ = 23 229,08\$).

La part attribuable au logement de la locataire est de 2.01%, soit 466.90\$ de la dépense annuelle totale.

La dépense mensuelle en électricité pour le chauffage et l'éclairage est de 466,90\$ ÷ 12 = 39,00\$.

La Régie fixe le loyer à 504,00\$ par mois (soit 536,00\$ de loyer précédent, plus l'augmentation annuelle de 7,00\$, 543,00\$. On déduit le 39,00\$ du loyer du 543,00\$.) ☑

1. Maniki c. Serwaah. R.L. 31-060525-098 V 070103; Bureau de révision, le 23 juillet 2007, Bisonnette et Jodoin, régisseuses.

2. Propriété Bella Vita inc. c. Bergeron R.L. Demande 55824; Emilie Pelletier, greffière-spéciale. Le 18 octobre 2013.

3. Propriété Bella Vita inc. c. Bergeron R.L. Demande 135 7181; Bureau de révision, le 2 juin 2014, Moffat c. Jodoin, régisseurs.



PERFORMANCE HYPOTHÉCAIRE
Agence Hypothécaire



Luc Vanier
Courtier immobilier agréé
prêt hypothécaire

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

POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE

Multi-Logement	Achat
Commercial	Refinancement
Résidentiel	Renouvellement

VAPORE

Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...



Nettoyeur-vapeur écologique professionnel

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



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

THE ESTIMATION OF HEATING COSTS BY THE RENTAL BOARD IS CORRECTED FOLLOWING REVIEW

The facts
The landlady requests the rental adjustment and modification of another condition of the lease. The landlady asks the Régie du logement to decide on the following change: the electricity costs of the housing, including those for heating, are to be the responsibility of the tenant.

The information form necessary for the setting of the rent as well as any supporting documents and invoices in support of this information has been filed in the record. The parties are bound by a lease from 1 July 2012 to 30 June 2013, at a monthly rent of \$536.00. After calculation, the adjustment of rent allowed under the Regulations on the setting-of-the-rent criteria is \$7.34 per month.

Electricity costs: the parties' arguments

The agent of the landlady explained that several tenants of the building consume electricity improperly. Despite warnings issued asking not to leave the windows open in winter the tenants do not follow the instructions. Many tenants would even heat their homes around 28° Celsius.

The landlady provides an assessment as well as a calculation method for the relative value of the electricity costs of the tenant's housing.

According to the evidence submitted the cost of electricity for the 40-unit building amounts to \$40,050.14 in 2012.

From this amount, the landlady deducts the electricity costs for the common areas (\$3,314.09) and also those for hot water (\$13,347.96) since the landlady will continue to take responsibility for them. The landlady argued that the calculation of the relative value of the cost of electricity for lighting and home heating repre-



BÉTONEL^{MD} **Dulux**

Offre spéciale

Pour les membres de
L'Association des Propriétaires du
Québec

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

35%

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

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



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

www.betonel.com

sents a total cost of \$23,388.09.

In order to distribute the cost of electricity between the 40 apartments the landlady relied on the total number of rooms in the building. The agent of the landlady testified that the building has 135 rooms. He divides the electricity costs estimated for lighting and heating of the dwellings (\$23,388.09) divided by 135. ($\$23,388.09 \div 135 = \173.25).

The sum of \$173.25 then represents the annual cost. To obtain the monthly cost the agent of the landlady divides the amount of \$173.25 by 12 ($173.25 \div 12 = \14.44). Therefore, the electricity consumption for lighting and heating is \$14.44 per month for a room in a dwelling. Considering that the tenant is living in a dwelling containing 2 and a half rooms, the landlady proposes a

reduction of \$36.10 per month, i.e. ($2.5 \times \14.44), for the relative value of the electricity costs of the tenant's housing.

The tenant disputes the change and argues that the electricity costs will exceed the amount of \$36.10 proposed by the landlady. In his view, depending on the size of his housing, the monthly cost of his electricity consumption would be \$70.00. *Continued next page*

Continued from previous page

However, there are no documents filed in support of this assessment.

The decision of the Special Clerk

The Court did not accept the calculation method of the landlady. According to the Rental Board there is no reason to favour a distribution cost of heating and lighting depending on the number of rooms since one might ask then why other criteria are not taken into account. The Clerk bases her decision on the criteria established in the case *Manikis vs. Serwaah*¹.

"The source of the percentages used in the first instance results from an algorithm or weighting the energy costs of residential premises arising from statistical data and used by the Rental Board to establish a breakdown of monthly costs depending on the type of fuel used."

As held in the case *Manikis vs. Serwaah*, the Special Clerk considers concerning the computational expense using the allocation to which the Régie du logement refers in the context of calculation of rent increases. The expense of electricity is then distributed according to the following weighting: heating of the housing (60%), the heating of the common portions (4%), hot water (10%), the lighting of the housing (23%) and the lighting of the common portions (3%)².

Therefore, the Board retains 60% for the heating of the housing and 23% for the lighting for a total of 83% of the building's annual electricity cost, amounting to \$33,241.62. ($\$40,050.14 \times 83\% = \$33,241.62$).

Subsequently, the share of expenditure allocated to the tenant corresponds with the share attributable to his housing, i.e. the proportion of the rent relative to the rents of the other tenants in the building. The share attributable to the dwelling of the tenant shall be calculated as follows: the rent cost $\$536.00 \div \$26,729.00$, the total revenue of the rents of all the units in the building. ($536 \div 26,729 = 2.01\%$).

So, the annual cost of electricity to the tenant is 2.01% of 33,241.62 or \$668.16. The monthly cost estimated for the costs of heating and lighting ($668.16 \div 12 = \$55.68$) is \$55.68.

The cost of the rent on 30 June 2013 is \$536.00. One adds to that the annual increase according to the calculations of \$7.34 to obtain

the sum of \$543.34. The Rental Board subtracts the estimated monthly cost of electricity (\$543.34 - \$55.68) from the amount of the rent: $\$543.34 - \$55.68 = \$488.00$. The Board then sets the rent at \$488.00 per month from 1 July 2013 to 30 June 2014.

The review of the decision

The date of the hearing in first instance is 8 July 2013. However, the date of the review hearing was held on April 15, 2014, at which time the landlady has the real costs of electricity in her building for the year 2013. According to the expenditure actually borne by the tenant in 2013, it is rather a percentage of 58% that should have been allocated.

The landlady argued that the percentage retained of 83% is excessive. According to this calculation she should take responsibility for the heating of the public portions for a total of 17%. Yet 17% of the expenditure of electricity in the building, i.e. $\$40,050.14$ equals \$6,808.52. According to the evidence with the actual costs of the year 2013, these said expenses amount to \$20,853.84.

In review, the Rental Board concluded that the distribution is not representative of the actual costs incurred by the landlady and that the application of the method leads to an unreasonable result³.

A portion valued at 58% instead of 83% should be considered for electricity and the heating of the housing excluding hot water (58% of $\$40,050.14 = \$23,229.08$).

The share attributable to the dwelling of the tenant is 2.01%, or \$466.90 of the total annual expenditure.

The monthly electricity expense for the heating and lighting is $\$466.90 \div 12 = \39.00 .

The Board sets the rent at \$504.00 per month (i.e. \$536.00 in rent before, plus the annual increase of \$7.00, \$543.00. One deduces the \$39.00 from the rent of \$543.00.) ☑

1. *Maniki c. Serwaah*. R.L. 31-060525-098 V 070103; Bureau de révision, le 23 juillet 2007, Bissonnette et Jodoin, régisseurs.

2. *Propriété Bella Vita inc. c. Bergeron* R.L. Demande 55824; Emilie Pelletier, greffière-spéciale. Le 18 octobre 2013.

3. *Propriété Bella Vita inc. c. Bergeron* R.L. Demande 135 7181; Bureau de révision, le 2 juin 2014, Moffat c. Jodoin, régisseurs.



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503
Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™

LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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



ENERTECH
SOLUTIONS

Avi FHIMA ing., MBA
Mécanique de bâtiment
5436, Royalmount
Mont-Royal (Qc) H4P 1H7
(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

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

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

450 966-6166

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

ESTIMATION GRATUITE!

info@couvertureslachenaie.com



www.doco.ca
info@doco.ca
450 347 3737

Escompte
supplémentaire
pour les membres
de l'APQ

Portes d'armoires et façades de tiroirs de bois Des cuisines clés en main



Fenêtres tout PVC, HYBRIDE
ou tout ALUMINIUM
Certification Energy Star 2015
zone 1, 2, 3

PAR ROYAL



514 826 6900

Urgence 24/7

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

info@lauresco.ca

www.lauresco.com

Achèteriez-vous un immeuble avec un sol contaminé par l'huile à chauffage?

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

Récemment, j'ai eu connaissance d'un drame (on peut le qualifier ainsi) avec un sol contaminé par des fuites d'huile à chauffage en provenance du réservoir d'une résidence. La propriétaire, une dame âgée, a eu ce réservoir extérieur qui a coulé pendant des années dans le sol. La dame ignorait tout; c'est le ministère de l'environnement qui a découvert le pot aux roses car les fossés avoisinants étaient contaminés. Durant l'enquête échelonnée sur presque un an, la dame ne pouvait plus rien faire sur son terrain, pas même tondre le gazon. Imaginez un peu sa honte face aux voisins. Elle a tout perdu n'ayant pas les moyens financiers de décontaminer ce sol. Une bien triste histoire...

Nombreux sont ceux qui optent pour l'achat d'un terrain en vue de réaliser leur rêve. Mais l'acquisition d'un terrain reste un acte majeur loin d'être anodin. En effet, plusieurs paramètres sont à prendre en considération tels que l'emplacement, la forme, le prix, et éventuellement la nature du sol. Cependant, si vous comptez acheter un terrain, vous devez absolument prendre en considération l'état environnemental du terrain surtout si des activités industrielles y ont eu lieu dans le passé afin d'évaluer d'éventuels risques de contamination. On retrouve ce problème plus souvent en ville où ont été convertis des terrains industriels en résidentiels.

La contamination des sols : un problème fréquent au Canada

De nombreux cas de contamination de sols ont été répertoriés au Canada. Il s'agit principalement de terrains contenant des polluants dangereux pour les humains, la faune et la flore. Les substances dangereuses telles que les hydrocarbures pétroliers, les toxiques organiques, les métaux et les substances radioactives ou nuisibles peuvent contaminer le sol et les nappes phréatiques. Elles peuvent même provoquer des incendies et des explosions. C'est pourquoi au Québec, par exemple, depuis mars 2002, le projet de loi 72 a établi plusieurs règles visant la protection des sols et leur réhabilitation en cas de contamination.

Les différentes causes de la contamination des sols

La contamination des sols est souvent due à une fabrication, exploitation, stockage ou élimination négligée et non responsable des déchets industriels et commerciaux. Nombreuses activités sont en effet susceptibles d'entraîner une contamination telles que :

- la fabrication de produits chimiques
- la transformation du plastique, du polystyrène et du caoutchouc
- l'extraction des minéraux
- la transformation des métaux
- les activités pétrolières

Cependant, il existe plusieurs cas de contamination des terrains résidentiels. Cette contamination est due à l'huile à chauffage. Les réservoirs d'huile enfouis se dégradent avec le temps et causent des fuites toxiques.

L'évaluation environnementale d'un terrain

Il est possible de vérifier l'éventuel état environnemental du terrain ou de ses nappes phréatiques en analysant des échantillons de sol et d'eau. Au Canada, le règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains répertorie la liste des terrains contaminés portés à l'attention du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs. Il a de même fixé les exigences quant à la certification de la non-contamination d'un terrain.



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- 4320, Route 132 Ste-Catherine (Québec) J5C 1V9
- 215, rue Brébeuf Beloeil (Québec) J3G 4V8
- 9275, boul. Langelier Montréal (Québec) H1P 2Z9
- 147, boul. de la Seigneurie Blainville (Québec) J7C 4N3
- 901, rue Principale St-Amable (Québec) J0L 1N0
- 355, boul. Sir W. Laurier St-Basile-Le-Grand (Québec) J3N 1M9
- 226, 25^e avenue St-Eustache (Québec) J7P 4Z8
- 16 775, Saint-Louis St-Hyacinthe (Québec) J2T 3G4

Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**

ou par télécopieur au **514.326.8446**

pour en savoir plus!

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

Contamination du sol : les solutions possibles

Plusieurs solutions possibles sont exécutées par des entreprises spécialisées en consultation environnementale et en décontamination. Elles utilisent, selon leur domaine d'expertise, de nombreux procédés tels que :

1. la biorestauration : utilisation d'agents biologiques
2. la phytoremédiation : utilisation des plantes
3. l'oxydation chimique : utilisation de l'oxygène
4. l'extraction multiphasique ou la biorespiration
5. l'injection d'air dans l'eau

Le responsable de l'assainissement diffère d'une province à une autre. Il est généralement la responsabilité de la personne (physique ou morale) qui a occupé le terrain pendant la période de sa contamination ou celle responsable de la contamination même si elle n'en est pas propriétaire.

La contamination du sol est une opération souvent coûteuse et interminable. Il est donc sage d'effectuer impérativement un test du sol afin d'identifier les éventuels risques de contamination et d'étudier les différentes solutions avant de poursuivre l'achat d'un terrain.

Pour répondre à la question : Est-ce que j'achèterais un terrain contaminé avec de l'huile à chauffage? Pourquoi pas! Je vais avoir effectué tous les tests de sols auparavant et vérifié si la rentabilité du projet est au rendez-vous.

Ouverture - Installation - Réparation - Vente ...
Système de Clés Maîtresses - Haute sécurité...

SERRURIER
Gilles Gallant

Rés/commercial
514-209-7433



Gilles.gallant@gmail.com



As a group,
you can save more
with The Personal,
your exclusive home, auto
and business insurer



Together, The Personal and the Quebec Landlords Association give you access to exclusive group rates and customized coverage on your home, auto and business insurance.

Get your exclusive group rates!

1-888-476-8737
thepersonal.com/apq

Certain conditions apply.
The Personal refers to The Personal General Insurance Inc.



thePersonal

Home, Auto and Business Group Insurer

The right fit.

EMERGENCY FUND WORKS WITH SPECIAL CONTRIBUTION:

The Court confirmed that a vote from the co-owners is not required

The Court agreed with the trial judge in the case aiming at phase two to the effect that section 1072 of the C.c.Q. does not require as a condition of the form to have a vote during the consultation of the assembly of the co-owners on the budget.

Therefore, the Court is of the opinion that it is the directors who have the responsibility, the authority and the power to determine the contribution of the co-owners for the common expenses. According to the Court, in section 1072 of the C.c.Q., the words "after consultation with the assembly of co-owners" can only mean "after a vote of the assembly of co-owners."

According to the Court, the assembly of the co-owners is called to exercise its power of approval on other subjects, including those described in sections 1097 and 1098 of the C.c.Q., but it is not called to vote on the work of the contingency fund and a special contribution related.

This being so, the Court confirms that the Syndicate's Board of Directors has the power to contract in order to carry out the work, and make a special contribution if necessary, after consulting the co-owners of the work on the budget, which the syndicate did twice.

Also according to the Court, section 1072 of the C.c.Q. prevails over any conflicting provision of the declaration of co-ownership, and the Syndicate's Board of Directors has the necessary authority to decide on the implementation of the work of conservation, repair and maintenance of the building and shall set the contribution of the co-owners to the expenses that result from it.

The Court also believes that the fact that the vast majority of the co-owners have paid the special contribution that the applicants challenge is, in law, a confirmation of the actions of the Board of Directors of the Syndicate. Consequently, it states that the applicants are estopped to question the validity or legality of contracts awarded and the special contribution that results from it.

For these reasons the Court dismissed therefore the requests of the co-owners. It used at the same time its discretion and did not condemn the co-owners to pay the legal costs of the case.

For any questions on the subject, or on real-estate law, do not hesitate to contact our team of legal experts in the field. ☑

- 1. 2014 QCCQ 12169
- 2. 2011QCCQ 2828 (Court of Quebec) and 2012 QCCA 2195 (Court of Appeal)



En vous inscrivant vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées



www.recherchedelogement.com

En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles

