

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

PROTECTION DE VOTRE PERSONNE



Me Annie Lapointe



2^{ème} partie

En conséquence de ce qui a été écrit précédemment, il est recommandé de choisir la personne la plus adéquate pour prendre soin de vos biens qui représentent votre investissement, ainsi que de votre personne, pendant que vous en êtes capable! Il y a donc deux sections distinctes dans un mandat de protection, soit la protection de votre personne et la protection des biens. Dans la section concernant vos biens, vous donnez le droit à une personne, le mandataire, d'effectuer certaines actions en votre nom dans le cas où vous seriez inapte.

Les pouvoirs donnés au mandataire peuvent être très précis et restrictifs ou encore assez larges pour lui laisser beaucoup de liberté. Par exemple, vous pourriez nommer votre conjoint comme mandataire et lui permettre de tout faire, sauf vendre votre immeuble à revenus et retirer un placement en particulier. **Sachez qu'il est possible de nommer plusieurs mandataires qui agiront ensemble et que vous pouvez nommer des personnes différentes à titre de mandataire pour vos biens ou votre personne.**

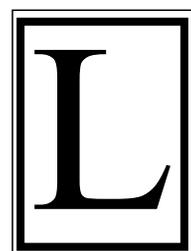
Suite à la mention de différents aspects concernant l'administration des biens d'une personne inapte, il est important de penser aux soins de cette personne également.

Choisir entre prodiguer des soins ou non, ou lesquels, à une personne qui n'est pas

apte à donner son consentement peut être difficile pour les proches. Souvent, il s'agit d'un sujet tabou dans certaines familles. Pourtant, en parler et rédiger un mandat de protection peut éviter tant de soucis!

Ainsi, quant à la protection de la personne inapte, il faudra également faire des choix, alors que vous en êtes capable, que ce soit au niveau du consentement aux soins, du type d'endroit où vous désirez être hébergé, certaines indications quant à la garde de certains souvenirs plus importants, ou qui s'occupera de vos enfants mineurs. Il est également possible d'indiquer vos volontés de fin de vie, soit mettre par écrit d'être ou ne pas être maintenu en vie artificiellement ou demander à éviter que des soins soient disproportionnés. *Suite à la page 8*

UN LOCATAIRE PEUT RENONCER À L'ORDRE PUBLIC DE PROTECTION



Me Robert Soucy

Le locateur requiert la résiliation du bail pour le non-respect des obligations résultant d'une décision rendue et de l'entente intervenue entre les parties.

Les faits

Le 27 janvier 2012, le locateur entreprend un recours contre la locataire fondé sur des manquements à ses obligations contractuelles, notamment en ce qui concerne des retards fréquents dans le paiement du loyer.

Dans le cadre de ce recours, le 11 octobre 2012, les deux parties parviennent à une entente dans laquelle la locataire advenant le défaut de celle-ci de respecter les clauses prévues à l'entente ou advenant le retour d'un de ses chèques pour insuffisance de fonds ou arrêt de paiement, le bail sera automatiquement résilié et la locataire pourra ainsi être expulsée. La signature de l'entente permet à la locataire de continuer à occuper son logement et le locateur renonce à l'expulsion de la locataire. La Régie du logement a homologué la transaction intervenue entre les parties.

Le 9 septembre 2013, suite à un nouveau litige entre les parties, celles-ci concluent une nouvelle entente qui contient une clause à l'effet que la transaction conclue et homologuée par la Régie du logement le 11 octobre 2012 demeurera en vigueur.

En décembre 2013, le chèque de loyer de la locataire n'a pu être encaissé pour insuffisance de fonds. Le locateur dépose, aussitôt, la présente demande en résiliation de bail et en expulsion en invoquant que la locataire a fait défaut de respecter l'entente intervenue.

Suite à la page 16



2
CONTRAT DE DÉNEIGEMENT



4
MOT DE L'ÉDITEUR



6
RÉPARATIONS À LA STRUCTURE



11
LES DÉLAIS À LA RÉGIE DU LOGEMENT

RÉDUCTION DES DÉLAIS À LA RÉGIE DU LOGEMENT L'APQ CONSTATE QUE LE GOUVERNEMENT VEUT AGIR!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ), qui a assisté à la conférence de presse de Monsieur Pierre Moreau, Ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire et ministre responsable de la Régie du logement, est heureuse de constater que le gouvernement prend conscience qu'il faut agir dès maintenant.

Les derniers rapports annuels de la Régie du logement et du Protecteur du citoyen ne présentaient pas d'amélioration. Et l'APQ constatait que la Régie n'avait pas reçu d'aide ni de ressources supplémentaires lui permettant de faire face à la situation critique. *Suite à la page 3*

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



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

Suivez-nous





Me Jean-Olivier Reed

CONTRAT DE DÉNEIGEMENT

comment prévenir les mauvaises surprises



I est déjà temps de penser à soumissionner pour votre service de déneigement. Vous recherchez donc une personne de confiance et vous voulez éviter les complications?

Un processus qui n'est pas toujours simple.

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

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

Ainsi voici d'autres précautions à prendre:

- Vérifiez le prix moyen dans votre secteur. Un prix beaucoup plus bas que la moyenne pourrait être source de problèmes ou d'un manque de sérieux. En effet, les entreprises de déneigement équipées de machineries spécialisées ont des coûts fixes et doivent facturer leurs clients en fonction de leurs dépenses. Accepter une soumission trop basse pourrait être hasardeux pour vous. À l'opposé, vous pourriez négocier avec l'entrepreneur dans le cas d'un prix plus élevé.
- Exigez un contrat écrit comprenant toutes les obligations de l'entrepreneur dont: la période couverte par le contrat, à partir de combien de centi-

mètres de neige doit-il déblayer, à quel moment de la journée la neige doit être enlevée, le prix des extras, comme répandre du sel ou du sable ou déblayer l'accès aux portes ainsi que le prix total et les modalités de paiement.

- Si l'entrepreneur ne veut pas vous faire de contrat écrit, ne le prenez pas.

- Exigez de payer en au moins 2 versements: exemple, 15 novembre et 15 janvier. Cette pratique a l'avantage de garder un certain contrôle sur la qualité du service rendu et de ne pas tout perdre en cas de fermeture de l'entreprise.

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

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

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

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

Chutes de neige exceptionnelles

Le scénario est connu: des immeubles sont ensevelis jusqu'au toit, les bancs de neige s'élèvent à plus de trois mètres, les écoles fermées. Certains se souviendront sûrement de la quantité phénoménale de neige qui est tombée durant l'hiver 2007-2008. Les entrepreneurs en déneigement ne savaient plus où donner de la tête. Leurs journées de travail s'étiraient à plus de 24 heures et en raison de l'augmentation du prix de l'essence, plusieurs ne faisaient plus leurs frais et devaient fermer leur porte en milieu de saison. Malheureusement, cette situation se reproduira.

Ainsi, un entrepreneur peut-il augmenter le prix prévu dans le contrat parce qu'un événement exceptionnel fait augmenter ses frais d'exploitation soudainement? Oui, c'est possible, à la condition toutefois

qu'une clause du contrat le prévoit spécifiquement et détaille les modalités de cette surfacturation. Si ce n'est pas le cas, un entrepreneur ne pourra pas vous facturer aucun supplément.

Votre propriété a été endommagée

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

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

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

Bonne saison! ☑

SNOW REMOVAL CONTRACT: HOW TO PREVENT SURPRISES?

Even though winter may seem far away to you right now it is already time to think about your bid for a good snow removal service. So, you are looking for a reliable person and you want to avoid complications? That is not always a simple process.

Here is some information to help you in your efforts to obtain, as much as possible, a quality service at a reasonable cost each year.

Anyone can offer snow removal services: your nice little neighbor, equipped with his shovel, as well as a specialized company or another business to whom this work is like an extra, like a garage owner or a landscaper. From this perspective, one must be especially careful. One must be all the more careful when it concerns new businesses. These can offer you lower prices than their competitors, to create a clientele, but they can also close their doors in the middle of the year due to a lack of financial stability. The experience and reputation of the company are therefore already criteria to be considered at the top of your list. *Continued next page*

Unité mobile

nettoyage haute pression

Lessard

francislessard@videotron.ca 514.424.6346

ENTREPRISES DOCO INC.

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

FENÊTRES CONCERTO

PAR ROYAL

Continued from previous page

So, here are some other precautions to be taken into consideration:

- Check the average price in your area. A much lower than average price could cause problems or be a source of lack of seriousness. Indeed, snow removal companies equipped with specialized machinery do have fixed costs and must charge their customers based upon their expenditures. Accepting too low a bid might be too risky for you. In contrast, you could negotiate with the contractor in the case of a higher price.
- Ask for a written contract including all obligations of the contractor such as: the period covered by the contract, beginning from how many centimeters of snow he must clear it, at what time of the day the snow must be removed, the price for extras such as spreading salt or sand or clear access to the doors as well as the total price and the terms of payment.
- If the contractor does not want to give you a written contract, do not take him.
- Require from him to pay him in at least 2 installments: e.g. on November 15 and on January 15. This practice has the advantage of keeping a certain control over the quality of the service rendered and of not losing everything in the event of closure of the company.
- If you want a particular service, such as a clearing very early in the morning, do not hesitate to pay extra to make sure you obtain a different service than others, e.g. if you are a volunteer firefighter.
- Ask your neighbors and relatives about the companies or individuals who have provided them a good service. A contractor who takes care of several neighbors who have been satisfied customers for many years could give you a competitive price given the number of customers serviced on the same street.
- A serious company will answer your questions, as it is firmly established, it has a solid background, it can provide recommendations and it has taken a liability insurance.
- You can check the Office of Consumer Protection to see if the contractor considered has had any complaints about his work and how he has resolved them.

Exceptional snow falls

The scenario is familiar. Buildings are buried in snow up to the roof, snow banks of more than three meters high, closed schools. Some will certainly recall the huge amount of snow that fell during the winter of 2007-2008. Snow removal contractors did not know where to turn to anymore. Their workdays stretched to more than 24 hours and, due to the rising price of gasoline, many could no longer meet their expenses and had to close their doors in mid-season. Unfortunately, this situation will recur.

Therefore, can a contractor increase the price stipulated in the contract because an exceptional event increases his operating costs suddenly? Yes, it is possible, provided, however, that the clause in the contract specifically provides for it and outlines the procedure for such supplementary billing. If this is not the case, a contractor may not charge you anything extra.

Your property has been damaged

The pretty field stone wall that you patiently built last summer was banged up during the winter and you suspect that the snow removal contractor did it. Obviously, he maintains that he has nothing to do with it.

Following this, you have the option of trying to negotiate with the contractor to find a common ground. If this attempt is not successful, you have to send him a notice asking him to pay reparations or to notify his insurer. If the response does still not give you satisfaction, you can contact the Quebec Court, Small Claims Division, for compensation or a refund. Obviously, the key element at the hearing will be to demonstrate, by witness or other lawful means, that the wall was damaged by a piece of equipment of the contractor. Suspicions only will not be sufficient at this time.

In any case, perhaps it is better to pay a little more for a contractor with experience than having to go through this process to save 50 or 75 dollars.

Have a good season!

Nouvelles mesures de réduction des délais à la Régie du logement



Suite de la page couverture

RÉDUCTION DES DÉLAIS À LA RÉGIE DU LOGEMENT: L'APQ CONSTATE QUE LE GOUVERNEMENT VEUT AGIR!

Parmi les nouvelles mesures, plus de causes pourraient être entendues par des greffiers spéciaux, dans le cas notamment où le défendeur ne se présenterait pas.

Également, les régisseurs de Longueuil et de Laval auront désormais la possibilité de se rendre à Montréal pour entendre des dossiers contestés.

Ces mesures visent à diminuer les dossiers contestés.

«Nous verrons ensuite quels impacts réels auront ces nouvelles mesures sur les délais d'attente à la Régie du logement» selon Martin Messier, président de l'APQ.

L'APQ demande également depuis plusieurs années, que des décisions soient rendues sans audience, en l'absence de défense produite par l'autre partie dans un délai imparti, tel qu'il se fait actuellement à la Cour du Québec, division des petites créances, afin de libérer du temps pour les régisseurs.

«Au-delà des ressources supplémentaires nécessaires à la Régie du logement, c'est une réforme toute entière du domaine du droit locatif qu'il nous faut!» s'exprime Martin Messier.

Rappelons également qu'au Québec, il est illégal de demander toute forme de dépôt et ce facteur est important. Cette situation risque de faire des victimes nombreuses chez les petits propriétaires qui finiront, eux, par perdre leur immeuble ! Dans la majorité des cas, le propriétaire n'a rien à se reprocher dans une situation de non-paiement de loyer. Il doit assumer perte de temps et d'argent démesurée.

L'Association des Propriétaires du Québec rappelle que selon le rapport annuel de la Régie du logement, les délais moyens sont :

Non-paiement

2011-2012 1.4 mois
2012-2013 1.4 mois
2013-2014 1.5 mois

Fixation de loyer

2011-2012 6.7 mois
2012-2013 6 mois
2013-2014 5.3 mois

Cause générale

2011-2012 20.3 mois
2012-2013 20.7 mois
2013-2014 21 mois



Le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire et ministre responsable de la Régie du logement, M. Pierre Moreau, est heureux d'annoncer deux nouvelles mesures qui réduiront les délais d'audience à la Régie du logement.

«Lors de l'étude des crédits budgétaires en juin dernier, je me suis engagé à revoir les façons de faire pour réduire les délais d'audience. Depuis plusieurs semaines, je travaille avec la Régie du logement afin de trouver des solutions concrètes qui auront des effets tangibles pour les plaignants», a indiqué le ministre Moreau.

Nomination de quatre greffiers spéciaux

La nomination de quatre greffiers spéciaux le 8 septembre dernier contribuera à réduire les délais. Ces greffiers spéciaux entendront toutes les demandes non contestées de recouvrement de loyer et de résiliation de bail pour non-paiement présentées sur le territoire de Montréal, Laval et Longueuil. Cette nouvelle façon de faire a pour but de réduire les délais d'audience des autres causes civiles et, ainsi, d'en faire entendre davantage par les régisseurs.

Ces quatre nouveaux greffiers spéciaux viennent s'ajouter aux 42 régisseurs de la Régie du logement et aux 4 greffiers spéciaux qui entendent exclusivement les causes en fixation de loyer.

Nouvelle définition de «causes civiles urgentes»

L'Assemblée nationale a accepté le 27 mai 2014 de se saisir d'un projet de loi présenté par la députée de Gouin. Il s'agit du projet de loi no 190, Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés. L'objectif de ce projet de loi est de protéger, autant que faire se peut, les locataires âgés, vulnérables à des niveaux divers.

Afin d'atteindre les objectifs du projet de loi, la Régie du logement a procédé à une modification de la définition de « causes civiles urgentes » pour les causes visant les personnes âgées qui font face soit à une reprise de logement soit à une éviction. Cette nouvelle définition est la suivante : « Demandes relatives à l'expulsion du locataire, à la cession du bail ou aux ordonnances d'exécution des obligations d'une partie au bail et demandes visant la reprise du logement ou l'éviction d'un locataire âgé. »

« Cette nouvelle façon de faire répond aux attentes du milieu locatif. Rappelons que la Régie se distingue par le nombre de causes qu'elle entend, qui est de loin le plus élevé de tous les tribunaux administratifs du Québec », a ajouté le président de la Régie du logement, Me Luc Harvey.

La Régie du logement est un tribunal quasi judiciaire qui a compétence exclusive au Québec dans le domaine du logement locatif et qui relève du ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire. ☑



Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

LES DÉLAIS À LA RÉGIE DU LOGEMENT, UN DÉBUT

Récemment, nous avons vu le gouvernement agir dans le dossier des délais à la Régie du Logement.

Les inconvénients tant pour les locataires que pour les propriétaires ont longtemps été décriés par les uns et les autres.

Bien qu'incomplet, le signal donné par le gouvernement en mettant en place une nouvelle structure est intéressant.

Les dossiers de non-paiement où le locataire est absent seront dirigés vers un greffier spécial, libérant ainsi le juge. L'intention est louable, voire efficace, mais selon ce que je peux comprendre il s'agit de ressources qui étaient déjà en place dont l'affectation se trouve modifiée.

Nous pouvons voir que la Régie du Logement utilise pleinement ses ressources et les moyens technologiques à sa disposition mais comme personne n'est magicien, les tâches qu'effectuaient ces mêmes personnes qui agiront comme greffiers spéciaux avant leur changement d'affectation seront probablement ajoutées à la liste de quelqu'un d'autre...

Nous pourrons voir comment la Régie du logement pourra gérer cette nouvelle dynamique sans créer un autre point d'étranglement.

Cette gestion en étant compliquée d'autant, il faudra voir si l'attribution de nouvelles ressources n'est pas plutôt la solution inévitable dans un contexte où les dossiers se compliquent et s'allongent en durée.

Nous suivrons de près la situation qui demeure préoccupante, mais force nous est d'admettre qu'à tout le moins le ministre lance le signal de son intention d'améliorer les choses. C'est un début... ☑

DELAYS AT THE RÉGIE DU LOGEMENT, A BEGINNING

Recently we have seen the government take action on delays at the Régie du logement.

Inconveniences for both tenants and owners have long been criticized by each and everyone.

Although incomplete, the signal given by the government in setting up a new structure is interesting.

Cases of non-payment where the tenant is absent will be directed to a special clerk, thus freeing the judge.

The intention is laudable, even effective, but, from what I can understand, these are resources that were already in place whose assignment has been changed.

We can see that the Régie du logement is using its full resources and technological means at its disposal but, as nobody is a magician, the tasks that these same people - who act as special clerks - carried out before their reassignment will probably be added to the list of someone else ...

We will see how the Régie du logement will manage this new dynamic without creating another bottleneck.

With this management, which is especially complicated, we must see if the allocation of new resources is not a rather inevitable solution in a context where the cases become more complicated and of longer duration.

We will monitor this situation which remains worrying, but we are forced to admit that at least the Minister sends us a signal of his intention. ☑

LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 30, numéro 11
Novembre 2014

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Imprimeries Transcontinental

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

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

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

Dépôt légal

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Graphiste

Alice Dornoy

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Carmen Ruiz



CONFERENCE

Lundi le 1^{er} décembre 2014

Les récents développements en droit locatif

Notre expert vous exposera les récents développements à la Régie du logement, les jurisprudences, les projets de loi,...

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

suivre mes appels



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

Les Entreprises Électriques



Gaetan Jr Plourde
Maître Électricien

T. 514.521.2233
C. 514.773.7170



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



PROJET DE LOI NO 194

Loi favorisant l'inclusion de logements sociaux ou abordables pour les nouveaux projets de construction

Ce projet de loi, présenté par la députée péquiste Carole Poirier soulève l'étonnement de la part de l'APQ, qui a eu l'occasion de lui donner personnellement son avis concernant les personnes à faible revenu et la construction de logements sociaux. L'APQ est grandement déçue du manque de considération de la députée qui a décidé d'aller de l'avant avec un projet de loi aussi grotesque pour notre économie et interventionniste à en faire frémir les plus fervents gauchistes.

Le projet de loi déposé récemment a pour objet d'attribuer le pouvoir aux municipalités de prévoir dans sa réglementation que la délivrance d'un permis de construction de logements soit assujettie à une entente en vue d'améliorer l'offre de logement social ou abordable, ou bien remplacer cette offre de logement social par le versement d'une somme d'argent, ou la cession d'un immeuble en faveur de la municipalité.

L'APQ est consternée par l'annonce d'un tel projet de loi. En prévoyant la cession des immeubles de propriétaires privés vers la municipalité, le gouvernement usurpe une fois encore, le titre de propriétaire, alors que son rôle devrait selon l'APQ, être de venir en aide à l'entièreté de ses payeurs de taxes et de contribuer à faire rouler son économie.

Aussi bien dire qu'il sera désormais impossible pour un propriétaire privé de construire de nouvelles unités, à moins que le loyer soit bas et qu'elles soient désormais réservées aux plus démunis. Rappelons que les propriétaires doivent déjà jongler avec des critères de fixation de loyer désuets. Ce niveau de protection anormalement élevé accordé aux locataires a pour effet de décourager certains propriétaires et investisseurs, et ultimement de nuire aux locataires eux-mêmes. Après

le prix des loyers, les locataires se plaindront de l'état de décrépitude de leur logement si le propriétaire n'a plus les fonds pour l'entretenir. Bientôt, si ce n'est déjà le cas, on sera mieux logé dans un logement social, est-ce normal? L'APQ est d'avis que c'est le parc immobilier québécois qui est en danger si on ne donne pas aux propriétaires la capacité d'entretenir leur immeuble.

Les logements québécois demeurent les plus bas au Canada. En effet, avec un loyer moyen au Québec de 699\$ selon les données de la SCHL, contre des loyers moyens de 1059\$ en Ontario, 1087\$ en Colombie-Britannique et 1158\$ en Alberta, il s'agit d'un loyer moitié moins cher au Québec!

L'Association n'est pas contre le fait d'investir dans la qualité de vie des citoyens ou d'aider les clientèles à moindre revenu, là où elle est en désaccord, c'est concernant la façon de le faire. Les propriétaires privés seraient heureux de desservir cette clientèle si l'aide du gouvernement ou de la ville se faisait à la personne plutôt qu'au bâtiment : il nous faut aider les locataires qui sont dans le besoin en utilisant une aide financière à la personne plutôt que de subventionner la pierre. Ce n'est pas le prix des loyers qu'il faut diminuer ou maintenir sous l'inflation normale, c'est l'aide à la personne qu'il faut ajuster!

Les revendications des locataires relatives à l'argent doivent viser le montant qu'ils reçoivent de l'état et non le prix du logement, autrement il faudrait restreindre le prix du mazout, de l'électricité, des aliments, des vêtements en fonction de la capacité de payer des prestataires de la sécurité du revenu.

L'Association des propriétaires du Québec rappelle à ses membres qu'elle sera présente pour les défendre contre ce projet de loi! ☑



COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

450 966-6166
info@couvertureslacheaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!





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



CD électrique Inc.

Urgence 24/24

Membre Corporation des maîtres électriciens du Québec

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



Nous sommes heureux de vous annoncer que l'APQ a conclu une entente avec UNION Luminaires & Décor pour la fourniture de produits électriques.



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Kevin Lebeau

RÉPARATIONS À LA STRUCTURE D'UN PLANCHER

Le Tribunal décide qu'elles sont à la charge du syndicat

Estimant que la problématique résulte d'une défektivité de la douche acquise en 2010, le couple obtient le remplacement de cette douche par le fabricant.

Le couple retient les services du même plombier qu'antérieurement mandaté par le syndicat, pour le remplacement de la douche. La preuve établit que les professionnels de cette entreprise ont retiré la douche de 2010 pour la remplacer par la nouvelle fournie par le couple en 2013.

Le couple débourse 833,57\$ pour ce travail selon la facture mise en preuve.

L'objet de la réclamation du couple est que le plombier a été tenu de procéder à des réparations d'une partie dite « commune » de l'immeuble. En effet, le plombier écrit dans sa facture qu'il a dû solidifier les solives, ce qui a donné lieu à une charge supplémentaire des matériaux et main-d'oeuvre de 246,75\$.

Le couple dépose à l'appui de ses prétentions un extrait de la déclaration de copropriété qui mentionne que les dalles de béton ou les planchers de bois situés à l'intérieur des parties privatives ne font pas partie des parties privatives.

Ainsi, le couple estime que c'est au syndicat des copropriétaires d'assumer la partie de la réparation aux solives.

Selon le Tribunal, les représentants du syndicat des copropriétaires considèrent que les dommages ont été causés par une mauvaise réparation effectuée en 2010.

En d'autres termes, le syndicat prétend que parce que la douche de l'unité a déjà été remplacée en 2010 et que le travail n'a pas été fait convenablement, cela a causé la totalité des dommages que doivent assumer les demandeurs.



La douche antérieure était là depuis 21 ans et ni l'un ni l'autre des copropriétaires n'ont eu à remplacer les douches ou à faire réparer les solives.

Le syndicat des copropriétaires estime que la problématique a été créée entièrement par la réparation effectuée en 2010 et qu'il ne doit rien assumer.

Le Tribunal a eu l'opportunité d'entendre l'entrepreneur général qui a procédé aux travaux en 2010. Il explique qu'à ce moment-là, il a procédé au remplacement de la douche préfabriquée sans modifier la structure. En fait, c'est qu'on a retiré l'ancienne douche, on l'a remplacée et utilisé les mêmes conduits et les mêmes ouvertures dans la structure.

Selon l'entrepreneur, le problème provient inévitablement de la construction initiale de cet immeuble. Il témoigne que les solives ont été coupées à l'époque au mauvais endroit, créant ainsi une certaine faiblesse dans la structure, ce qui a provoqué la fuite de la douche installée en 2010. Selon lui, ce n'est pas un problème

relié à l'installation de 2010, ni même à l'unité de douche proprement dite, mais simplement à la structure et à la configuration des lieux.

Le droit applicable selon le Tribunal

Le Tribunal rappelle aux parties qu'en matière civile, le fardeau de la preuve repose sur les épaules de la partie demanderesse (en l'occurrence le couple) suivant les principes de la simple prépondérance. La partie demanderesse doit présenter au juge une preuve qui surpasse et domine celle de la partie défenderesse. La partie qui assume le fardeau de la preuve doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable.

Le Tribunal souligne l'article 1077 du Code civil du Québec, lequel se lit comme suit:

1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

Ainsi, l'obligation du syndicat de copropriété envers chaque propriétaire de réparer les vices de construction des parties communes découle du fait qu'il doit légalement assumer la charge de conservation de l'immeuble selon l'article 1039 du Code civil du Québec.

Le recours d'un copropriétaire contre le syndicat au terme de l'article 1077 C.c.Q. couvre les dommages directs résultant d'un défaut d'entretien, d'un vice de construction ou de conception des parties communes. La faiblesse des solives est un vice de construction datant de la construction originale.

Les parties communes constituent ainsi un patrimoine dit « collectif » et les dommages causés à ce patrimoine engagent la responsabilité du syndicat de copropriété à l'égard du couple.

Ainsi, le Tribunal conclut que le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages subis par les demandeurs, c'est-à-dire les coûts de la réparation des solives, et condamne le syndicat à payer au couple la somme de 246,75\$, plus intérêts et les frais judiciaires de la demande.

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

D

ans un jugement récent de la Cour du Québec, division des petites créances, le Tribunal devait décider si le coût d'une réparation de structure de

plancher d'un condo devait être assumé par le copropriétaire ou le syndicat.

Un couple, les propriétaires d'une unité dans la copropriété, réclame 246,75\$ pour les dommages affectant la structure du plancher de la salle de bain de leur condominium. Le couple estime qu'il s'agit d'une partie commune, et donc la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

La question à résoudre selon le Tribunal

Les réparations effectuées à la structure et aux solives sous la douche de l'unité de condominium appartenant aux demandeurs sont-elles de la responsabilité du syndicat des copropriétaires?

Les faits selon le Tribunal

Le Tribunal tient compte des faits suivants:

En décembre 2010, le couple achète une douche pour remplacer celle qui est installée dans le condominium depuis une vingtaine d'années, et l'installation est effectuée par un entrepreneur professionnel.

En juin 2013, des problèmes surviennent. Des dommages sont causés à l'unité de condominium située en dessous de celle des demandeurs. Le syndicat des copropriétaires enquête sur la situation.

Le syndicat obtient d'un expert en plomberie, un rapport dans lequel on indique que la fuite provient de la base de douche du couple, laquelle est craquée. Le tout doit être remplacé, et dans l'intervalle, les propriétaires ne doivent pas se servir de leur douche.

REPAIRS TO THE STRUCTURE OF A FLOOR

The Court decides that they are the responsibility of the syndicate

In a recent judgment of the Court of Quebec, Small Claims Division, the Court had to decide whether the cost of structurally repairing the floor of a condo should be borne by the co-owner or the syndicate.

A couple, owners of a unit in the co-ownership, claims \$246.75 for damage in the structure of the floor of the bathroom of their condominium. The couple believes that this concerns a common portion, and therefore the responsibility of the syndicate of co-owners.

The question to be resolved by the Court

Repairs to the structure and joists under the shower of the unit of co-ownership owned by the Applicants are

they the responsibility of the syndicate of co-owners?

The facts according to the Court

The Court considers the following facts:

In December 2010 the couple bought a shower to replace the one that was installed in the condominium for twenty years, and the installation is carried out by a professional contractor.

In June 2013 problems arise. Damage occurs to the condominium unit located below the applicants. The syndicate of co-owners investigates the situation.

The syndicate obtains, from an expert in plumbing, a report which indicates that the leak is located in the base of the couple's shower, which is cracked.

Continued next page



SUBVENTION POUR MULTI-LOGEMENTS

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

Richard Germain
 514 434-0371
 rgermain@fabelta.com
 RRQ: 2167-5700-99

publireportage

Assessing your building's value and reconstruction cost

You have a residential or commercial building that you need to insure. But do you know how to accurately determine its value? It's an important question: if you ever sustain an important loss (for example, after a fire), the amount of compensation you'll receive to rebuild your property will be based on this estimated value. If your estimate is higher than the actual value of your property, you'll be paying a higher premium than you need to. But if your estimate is too low, then you won't get the full amount you need to rebuild.

GETTING AND ACCURATE ASSESSMENT

So why can't you just add 25% to the market value of your property? It's a simple enough calculation, but it's not very accurate. For better accuracy, your calculation needs to take into account multiple factors that might influence the reconstruction cost, including:

- Dimensions and measurements (e.g., perimeter, total square footage, number of floors, wall height) Taller buildings are often subject to additional requirements from regulators like the Régie du bâtiment du Québec (RBQ).
- Type of building materials (wood, masonry, steel, concrete) The cost of materials varies based on quality, fire resistance, etc.
- Building use For example, a retirement home will likely be subject to stricter requirements than a standard rental property.
- Year of construction and the condition of the building (renovated or not)
- Complexity of the structure (e.g., unique architecture)
- Quality of finishing materials (marble floors, crown moulding, acoustic tiles, etc.)
- Electrical and mechanical systems and built-in equipment (elevator, automatic sprinkler system, fire alarm, air conditioner, etc.)
- LEED certification
- Landscaping and parking areas

OTHER COST CONSIDERATIONS

In addition to the specific features of your building, you also need to factor in indirect costs, which may fluctuate over time, such as: building materials and labour; cleanup, demolition and debris removal; and site clearing and preparation. Plus, in the event of reconstruction after a loss, your building might be subject to new RBQ standards (see the Building chapter of the Safety Code) and require modifications (e.g., fire safety requirements for tourist

accommodations with five or more rooms, daycare centres, retirement homes, rooming houses, office buildings with three or more floors, etc.)¹ Any estimated reconstruction cost should also include an extra amount for automatic sprinklers.

WHAT HAPPENS IF YOU'RE UNDER-INSURED?

If you file a claim, your insurer will pay the agreed upon insurance amount, which is based on the estimated value of your building—not the actual cost of the damage. If the building is a total loss and you're under-insured, you won't get the amount you need to rebuild your property to its pre-loss condition. In other words, you're risking a huge financial hit.

In the event of a partial loss, some insurers will apply an 80% or 90% "co-insurance clause," which means they'll only pay a percentage of the value of the damage. Find out from your insurer whether your policy has a co-insurance clause. If so, you might not be fully compensated in the event of a loss.

RECOMMENDATION

Get a proper appraisal of your property to determine the reconstruction cost—it'll make all the difference between being fully compensated and taking a financial hit in the event of a claim. That's where a specialized insurance appraiser can help. These specialists will visit your property to conduct their assessment. They'll take into account the specific features of your building, plus all the other factors that could influence the reconstruction cost. One final tip: make sure to update your appraisal whenever you make any modifications to your building, or every three years, to account for changing factors like cost of living increases, labour and building material costs, and new RBQ Safety Code or Construction Code requirements.

In collaboration with
ALBERT ARDUINI, T.P., PAA
Manager Building inspection and expertise
RMS SCM Risk Management Services

1. Builder chapter from the Safety Code, Régie du bâtiment du Québec
<https://www.rbq.gouv.qc.ca/en/faq/areas-of-intervention/building/building-chapter-from-the-safety-code.html>

Warning

The information in this fact sheet is of a general nature and is provided for information purposes only. It is not exhaustive.

The Personal offers business insurance solutions tailored to apartment building owners.

GET YOUR EXCLUSIVE GROUP RATES
thepersonal.com/apq ou 1 800 268-3063

thePersonal
Home, Auto and Business Group
Insurer



The syndicate of co-owners believes that the problem was created entirely by the repair done in 2010 and that it should pay nothing.

The Court had the opportunity to hear the general contractor who performed the work in 2010. He said that then he proceeded to replace the pre-fabricated shower without changing the structure. In fact, it is the old shower that was removed, it was replaced and used the same ducts and the same openings in the structure.

According to the contractor, the problem is inevitably linked to the initial construction of the building. He testified that the joists were cut at the time in the wrong place, creating thus a weakness in the structure, causing the leakage of the shower installed in 2010. According to him, this is not a problem related to the installation of 2010, or even to the shower unit itself, but simply to the structure and layout of the premises.

The applicable law according to the Court

The Court reminds the parties that in civil cases the burden of proof rests on the shoulders of the plaintiff (in this case the couple) following the principles of mere balance. The plaintiff must present evidence to the judge that surpasses and dominates that of the defendant. The party that has the burden of proof must demonstrate that the disputed fact is not only possible, but probable.

The Court focuses on Section 1077 of the Civil Code of Québec, which reads as follows:

1077. The syndicate is liable for damage caused to the co-owners or third persons by faulty design, construction defects or lack of maintenance of the common portions, without prejudice to any counterclaim.

Thus, the obligation of the syndicate of co-ownership to each owner to repair the construction defects of the common portions derives from the fact that it must legally take charge of the conservation of the property under Section 1039 of the Civil Code of Québec.

The legal recourse of a co-owner against the syndicate at the end of section 1077 C.c.Q. covers direct damage resulting from lack of maintenance, from faulty construction or design of the common portions. The weakness of the joists is a construction defect dating back to the original construction.

The common portions are therefore a heritage called "collective" and the damage caused to this heritage commits the responsibility of the syndicate of co-owners with respect to the couple.

Therefore, the Court concludes that the syndicate of co-owners is liable for damages suffered by the plaintiffs, that is to say, the cost of repairing the joists, and ordered the syndicate to pay the couple the amount of \$246.75, plus interest and the court costs of the request.

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

Continued from previous page

The whole thing must be replaced, and in the meantime, the co-owners should not use their shower.

Believing that the problem results from a defect in the shower acquired in 2010, the couple gets the replacement of this shower by the manufacturer.

The couple hires the same plumber, who had previously been mandated by the syndicate, to replace the shower. The evidence shows that the professionals of this company withdrew the shower in 2010 and replaced it with the new one provided by the couple in 2013.

The couple pays \$833.57 for this work based on the invoice in evidence.

The subject of the claim of the couple is that the plumber was required to carry out repairs to a so-called "common portion" of the building. Indeed, the plumber writes in his bill that he had to solidify the joists, which resulted in an additional cost of materials and labor to the amount of \$246.75.

The couple filed in support of their claim an extract of the declaration of co-ownership which states that the concrete slabs or wood floors located inside the private portions of the units are not part of the private portions.

So, the couple believes that it is up to the syndicate of co-ownership to take responsibility for the part of the repair to the joists.

According to the Court the officials of the syndicate of co-owners consider that the damage was caused by improper repairs made in 2010.

In other words, the syndicate argues that because the shower of the unit has already been replaced in 2010 and because the work was not done properly, it caused all the damage to be incurred by the claimants.

The previous shower had been there for 21 years and neither one nor the other of the co-owners had to replace or repair the shower joists.



Me Annie Lapointe

Suite de la page couverture

PROTECTION DE VOTRE PERSONNE

Il est aussi possible d'y inclure le consentement ou le refus au don d'organes, ainsi que toute disposition que vous jugez importante à votre bien-être. Lorsqu'on a communiqué ses désirs par écrit, il devient plus facile pour les proches de comprendre nos intentions et de faire des choix en conséquence.

Le mandat de protection, ou mandat donné en prévision de l'inaptitude, est votre meilleure protection en cas de maladie ou d'accident; il est le moyen d'éviter l'ouverture d'un régime de protection par le tribunal et les conséquences que cela engendre comme discuté dans la partie 1 de ce texte. En effet, il est possible, dans ce document, de planifier ce qui se produira dans le cas où vous deviendriez inapte, et ainsi éviter la lourde procédure déjà expliquée.

Il ne suffit pas non plus de préparer le document, encore faut-il qu'il soit complet pour éviter de devoir recourir au tribunal.

Le mandat de protection ne devient jamais exécutoire automatiquement, que le document soit notarié, ou non. Les premières étapes consistent en l'obtention d'évaluations médicale et psychosociale, afin de permettre au tribunal de constater l'existence de l'inaptitude et ensuite faire entrer en force le mandat.

Le mandat de protection peut être rédigé par acte notarié en minute, ou sous seing privé, devant deux témoins qui n'ont aucun intérêt à l'acte. Par contre, le mandat de protection devant notaire est le seul qui permette d'éviter une deuxième procédure, celle visant la reconnaissance de la validité du mandat de protection non notarié. Cette étape de reconnaissance de la validité du mandat de protection est donc évitée lorsqu'il est fait devant notaire. Ce dernier dresse un acte authentique: le notaire a l'obligation de vérifier l'identité, la capacité et la volonté des signataires.

De plus, la preuve du mandat de protection devant témoins se fait par la présentation de l'original du mandat. S'il est impossible de le retrouver, il sera évidemment impossible de le mettre en force.

Vous êtes également certain de ne pas perdre le mandat de protection rédigé devant notaire, puisque son existence est publiée au registre des testaments et mandats de la Chambre des notaires du Québec et que l'original sera conservé à l'abri du feu chez le notaire en toute sécurité et confidentialité. ☑

PROTECTING YOUR PERSON

2nd part

As a result of what has been written previously it is recommended to choose the person most suitable to take care of your belongings that represent your investment as well as of your person while you can do it! There are therefore two separate sections in a protection mandate, i.e. the protection of your person and property protection. In the section concerning your property you give the right to a person, the agent, to perform certain actions on your behalf in the event that you are incapacitated. The powers given to the agent can be very precise and narrow or wide enough to give him a lot of freedom. For instance, you could name your spouse as agent and allow him/her to do anything except sell your income-generating property and remove any particular investment. Remember that it is possible to appoint more representatives who will act together and that you can appoint different people as agent for your property or your person.

After mentioning various aspects concerning the administration of the property of an incapacitated person, it is important to consider the care of that person as well. To choose between giving care or not, or what kind of care, to a person who is incapable of giving consent may be difficult for loved ones. Often it is a taboo in some families. Yet, talking about and writing a mandate of protection could avoid so much trouble!

Thus, concerning the protection of the incapacitated person, one should also make choices, while you can do it, whether it be at the level of consent to treatment, the type of place you want to stay, some indications concerning custody of some more important mementos, or concerning who will take care of your minor children. It is also possible to specify your end-of-life wishes, i.e. putting into writing whether to be or not to be kept alive artificially or asking to prevent care which is disproportionate. It is also possible to include there the consent or refusal to donate organs, and anything you feel is important to your well-being.

Continued next page

AssurExperts Pierre Auchu inc. Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

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

Continued from previous page

When one has indicated one's wishes in writing, it becomes easier for the loved ones to understand your intentions and to make choices accordingly.

The protection mandate, or the mandate given in anticipation of incapacity, is your best protection in case of illness or accident. It is a way to avoid the opening of a protective supervision regime by the court and the consequences that this entails as discussed in Part 1 of this text. Indeed, it is possible, in this document, to plan what will happen in the event that you become incapacitated, and thus avoid the cumbersome procedure already explained. It is not enough either to prepare the document, yet it has to be comprehensive to avoid having to go to court.

The mandate of protection never becomes binding automatically, whether the document be notarized, or not. The first steps consist in obtaining medical and psychosocial assessments, to enable the court to determine the existence of the incapacity and then enforce the mandate.

The mandate of protection can be written by notarial act in the form of minutes or as a private document, before two witnesses who have no interest in the act. On the other hand, the mandate of protection before a notary is the only one that allows to avoid a second procedure, one for the recognition of the validity of a mandate of non-notarial protection. This step of recognizing the validity of the protection mandate is therefore avoided when made before a notary. The latter provides a deed: the notary is obliged to verify the identity, the ability and willingness of the signatories.

Moreover, evidence of the protection mandate before witnesses is provided through the presentation of the original mandate. If it is impossible to find it, it will obviously be impossible to put it into force.

You are also certain not to lose the protection mandate when it has been written before a notary, since its existence is published in the register of wills and mandates of the Chamber of Notaries of Quebec and because the original will be kept away from fire at the notary's, securely and confidentially. ☑

Le bureau de Messier Soucy Avocats est fier d'offrir le service de rédaction de testaments et de mandats notariés.





PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

SANS TESTAMENT ET SANS MANDAT, C'EST LA LOI QUI SE CHARGE DE PRÉVOIR QUI SONT LES HÉRITIERS OU LES PERSONNES QUI S'OCCUPERONT DE VOUS EN CAS D'ACCIDENT OU DE MALADIE.

Rappelons aussi que le conjoint de fait n'est pas un héritier potentiel en vertu de la loi...



Testaments

Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant le liquidateur de votre succession, le tuteur de vos enfants le cas échéant, et plus encore.

Le testament notarié permet d'éviter de longs délais suite au décès. Il est valide sans autre formalité. En effet, tout testament non notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.



Mandats de protection

Pour prévoir la gestion de vos biens et de votre personne en cas d'inaptitude, que ce soit suite à un accident ou à une maladie, prévoir votre consentement à certains soins médicaux, au don d'organes, ainsi que la nomination d'une personne pour s'occuper de vos enfants, un mandat de protection notarié est tout indiqué. Le notaire est la personne qui peut vous guider dans ces démarches. Il est en mesure de s'assurer que votre volonté sera clairement transposée par écrit, évitant ainsi le lourd processus de mise en place d'un régime de protection et un mandataire nommé par le tribunal.



Acte notarié

L'acte notarié est un acte authentique, le notaire a l'obligation de vérifier l'identité, la capacité et la volonté des signataires. Le document est ainsi plus difficilement attaquant. On est assuré de retrouver ce document, car son existence est publiée au registre des testaments et mandats de la Chambre des notaires du Québec et le document original est conservé dans la voûte du notaire en toute sécurité et confidentialité. La publication de l'existence de ce document facilite énormément le travail de vos héritiers au décès.

Il est important de faire appel à un notaire pour la confection de ces deux documents. En effet, procéder soi-même à la préparation d'un de ces documents, en plus de nécessiter une procédure de vérification, risque de ne pas remplir les conditions nécessaires à sa validité au Québec, qu'il soit perdu ou détruit, incomplet ou qu'il contienne toute autre irrégularité qui pourrait le rendre invalide.

Des changements dans votre vie peuvent également nécessiter une révision de ces documents.

Informez-vous auprès de notre bureau pour plus de détails.

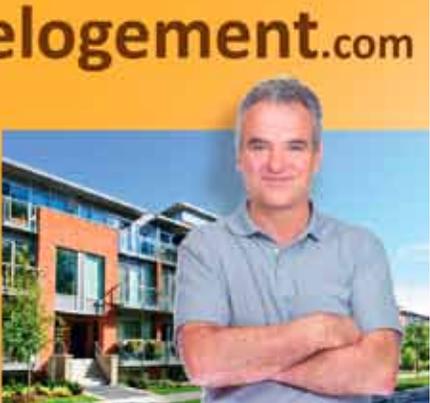
Tél. sans frais: 888 382 9670 info@apq.org



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

LE DERNIER MOIS DE LOYER DU BAIL: PAYÉ OU NON-PAYÉ PAR LES LOCATAIRES?

Que le dernier mois de loyer soit le mois de juin ou le mois de décembre ou février, certains locataires décident de ne pas payer leur dernier mois de loyer.

Même si le loyer est impayé, le locataire peut quitter le logement à la fin de bail. Malheureusement il n'est pas obligé de payer le loyer. Mais il n'en reste pas moins redevable et un dossier à la Régie du logement pour non-paiement de loyer peut être ouvert.

Voici quelques petits conseils qui pourront vous éviter d'être victime de ce non-paiement :

- Lors de la vérification de votre potentiel locataire prenez le temps de vous assurer du comportement et de la manière dont paie le locataire

- Ne pas se fier juste au résultat de crédit, le loyer est la dépense que les locataires vont payer après tout le reste (cartes de crédit, prêts,...)

- Ne vous fiez pas seulement aux apparences et aux dires des proposant-locataires : la proposant-locataire est arrivée en mustang et elle s'habillait chez Simons. La propriétaire n'a

pas fait d'enquête car elle a de quoi payer puisqu'elle conduit une mustang. La locataire n'a jamais payé le loyer, elle était sur l'aide sociale.

Un autre propriétaire n'a pas vérifié le locataire qui travaillait comme Ingénieur chez SNC-Lavalin. Mais en communiquant avec les ressources humaines de SNC-Lavalin, le propriétaire aurait appris qu'il n'a jamais travaillé pour eux et son nom n'est même pas au registre de l'ordre des ingénieurs du Québec.

- Ne pas demander le dernier mois de loyer à la signature, le locataire pourrait le contester tout de suite

ou n'importe quand au courant du bail. Cette demande est illégale et la Régie vous ordonnera de leur rembourser. Aussi en cas de non-paiement de loyer vous risquez d'avoir des problèmes pour obtenir un jugement en votre faveur. Vous pouvez cependant demander le premier mois de loyer tout à fait, légalement. Nous vous recommandons de vous faire payer ce montant en argent comptant ou par traite bancaire.

- Ouvrir un dossier de non-paiement avant la fin du bail afin d'avoir une adresse pour l'ouverture de dossier à la Régie du logement.

L'APQ est à vos côtés et nos enquêtes complètes pourront répondre à toutes vos interrogations et voir tout le profil de votre locataire. ☑



Avantages Condo

vivre ensemble

gérer au bénéfice de tous

Pour les syndicats de copropriétés:

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

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com
info@avantagescondo.com



Le chauffage doit être allumé en permanence en hiver

Prendre le temps d'expliquer les conséquences de ne pas mettre le chauffage

Une des craintes pour un propriétaire est que les tuyaux de l'immeuble gèlent et qu'en plus de bloquer l'accès en chauffage, les tuyaux finissent par éclater en dégelant.

Mais malgré les bons soins apportés à votre immeuble, il se peut que le problème vienne d'un seul logement.

Certains locataires n'ont pas conscience que certaines de leurs actions ont des conséquences dramatiques.

Des locataires éteignent le chauffage en hiver dans la journée quand ils sont au travail: ils veulent simplement réduire leurs frais de chauffage.

D'autres partent en vacances et éteignent le chauffage puisqu'ils sont absents.

Il est important de prendre le temps avant chaque hiver de s'assurer que vos locataires soient informés des conséquences d'un manque de chauffage. Il vaut mieux prévenir que guérir!

Si un sinistre se produit et que vous avez la preuve qu'un de vos locataires en est responsable, il sera plus facile de demander à ce dernier de rembourser les frais engagés. S'il refuse, vous pourrez faire valoir votre cause devant la Régie du logement.

Petit rappel des règles en matière de chauffage :

Au Québec, il n'existe pas de période déterminée pour l'ouverture du système de chauffage mais il existe une température minimale à maintenir. En effet, un

règlement de la Ville de Montréal impose aux propriétaires une température minimale de 21 degrés Celsius. La Régie du logement calque cette règle dans sa jurisprudence et peut donc l'appliquer à tout le Québec.

Selon cette règle, cette température doit être maintenue jusqu'à ce que la température extérieure atteigne moins vingt-trois degrés Celsius (-23C). À cette température et plus bas, il n'y a pas de minimum à maintenir. La règle à ce moment-là est de donner le meilleur rendement possible compte tenu de la température et de la capacité du système.

N'oubliez pas que de retarder le démarrage du système pourrait vous valoir une amende ou une plainte à la Régie du logement de la part du locataire et anéantir les économies d'énergie que vous pensiez faire.

En effet, la Régie du logement peut intervenir à la suite d'une demande d'un

locataire et éventuellement ordonner une diminution de loyer en raison du manque de chauffage.

Le locataire, quant à lui, ne doit pas surutiliser le système de chauffage ou laisser les fenêtres ouvertes sur une longue période pour tempérer le logement. Vous pouvez l'aviser dans ces situations et même entamer des procédures pour faire cesser ces pratiques ou même résilier son bail. Une visite régulière du logement vous aidera à déterminer s'il y a surconsommation ou tout simplement détecter une problématique.

Une clause dans le bail qui prévoirait une date fixe de mise en route du système de chauffage est sans effet puisque contraire à une règle obligatoire du Code Civil du Québec qui oblige le propriétaire à maintenir le logement en bon état d'habitabilité pendant toute la période du bail. ☑

publireportage

RÔLE FONCIER

Comme vous le savez, les taxes foncières et scolaires sont établies en relation avec l'évaluation de la bâtisse et du terrain.

Selon l'interprétation que nous faisons de la loi sur la fiscalité municipale et l'application des différentes méthodes d'évaluation, les conclusions peuvent différer à l'occasion.

Il est important que le contribuable apporte une attention particulière puisque la valeur inscrite la première année du rôle par l'organisme municipal demeure immuable pour les trois (3) années du rôle d'évaluation, à moins d'ajout ou de modification apportée à l'immeuble.

La loi prévoit quatre situations donnant le droit de demander une révision :

1. Dépôt du rôle d'évaluation
2. Modification du rôle effectuée par certificat suivie de l'expédition d'un avis de modification.
3. Avis de correction d'office adressé par l'évaluateur au propriétaire pour l'informer d'une correction projetée.
4. Modification du rôle non effectuée par l'évaluateur.

Chacune de ces situations a un délai fixé par la loi pour déposer une demande de révision.

Pour les villes/municipalités ayant un rôle entrant en vigueur, le contribuable a jusqu'au 30 avril de la première année (selon le cas indiqué au compte de taxes ou à l'avis d'évaluation) du dépôt du rôle pour soumettre une demande de révision sur le formulaire approprié avec les motifs supportant la demande. Cette demande doit être déposée à l'endroit déterminé et être accompagnée de la somme d'argent applicable à l'unité d'évaluation visée. La loi permet aussi qu'une demande de révision soit déposée par courrier recommandé.

Ces formulaires sont disponibles auprès des municipalités et professionnels spécialisés

L'évaluateur municipal se doit de donner une réponse soit avant le

1er septembre ou à la date inscrite sur le formulaire de demande de révision lequel est attesté lors de la réception du document par l'organisme municipal.

Toute personne ayant soumis une demande de révision et n'ayant pas conclu d'entente avec l'évaluateur peut exercer un recours devant la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec, par le dépôt d'une requête au Secrétariat du Tribunal ou dans toute greffe de la division des petites créances d'un Palais de Justice dans un délai de 60 jours à compter de la date d'expédition de la réponse de l'évaluateur ou, si l'évaluateur n'a produit aucune réponse dans un délai de 30 jours après la date limite indiquée au formulaire de la demande de révision retourné attestant le dépôt à l'organisme municipal. Une bonne gestion de vos biens vous permet de diminuer les coûts.

Ces démarches semblent complexes quoique faciles pour des professionnels dans le domaine.

En cette période de l'année, profiter de l'occasion pour faire le point sur votre portefeuille immobilier et rencontrer votre conseiller en évaluation immobilière afin de s'enquérir que la valeur inscrite au rôle pour votre(vos) immeuble(s) est représentative et vous assurer n'avoir à défrayer plus que nécessaire.

Faites donc comme les chefs de file dans différents champs d'activités, référez-vous à des spécialistes afin d'obtenir l'opinion d'un expert de la situation. ☑

BOURASSA
JODOIN

Groupe d'Évaluateurs Immobilier

Élaine St-Denis, É.A., A.A.C.I., C.P.T.A.
Présidente
Évaluatrice agréée
Médiatrice accréditée
elaine.stdenis@bourassajodoin.com

479, boul. Saint-Joseph Est, Montréal QC H2J 1J8
1901, ch. de Chambly, Longueuil QC J4J 3Y1
306-1555, boul. de l'Avenir, Laval QC H7S 2N5
Téléphone : 514 522-1515 • Télécopieur : 514 522-1503
www.bourassajodoin.com

Élaine St-Denis
B.A.A., É.A., A.A.C.I., C.P.T.A.
Évaluatrice agréée et médiatrice
Présidente

2038, rue du Chevreuil
Longueuil (Québec) J4N 1N6

Tél. : 450.448.8668
Téléc. : 450.468.6037
e.stdenis@videotron.ca
www.évaluationqualipro.com



LES ÉVALUATIONS
QUALIPRO INC.

Contestation
Valeur marchande
Financement
Assurance
Fins juridiques
Résidentiel
Commercial
Industriel
Consultants en évaluation

Car la qualité jumelée à un excellent service sont la fondation de la réussite de toute entreprise!

www.BoitesetCamion.com

POUR TROUVER TOUTE L'INFORMATION PERTINENTE!

À la fin d'un bail, à la signature d'un nouveau bail, à l'achat d'un appartement en copropriété, ou au moment de décider quel déménageur choisir, tous les locataires, propriétaires et nouveaux acheteurs se posent des questions:

Comment prévoir les déménagements et emménagements?
Quels sont les règlements d'immeuble?
Quels frais dois-je ajouter à mon budget?

Guide auprès des propriétaires de logements locatifs,



auprès des locataires,



mais aussi auprès des copropriétaires



LAURESCO

ENTREPRENEUR

RESTAURATION APRÈS-SINISTRE

RBQ 5617-3511-01

514 826 6900

Urgence 24/7

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

Thermographe certifié





info@lauresco.ca www.lauresco.com

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. Entretien ménager
23. Évaluateurs
24. Exterminateur
25. Financement alternatif
26. Formation en immobilier
27. Génératrice
28. Gestion d'appels
29. Gestion de dépenses
30. Gestion Immobilière
31. Huissiers de justice
32. Hypothèque
33. Ingénierie
34. Impôts fiscalité
35. Impression
36. Insonorisation
37. Inspection
38. Inspecteurs Bâtiments
39. Lavage
40. Maçonnerie
41. Nettoyage de conduits
42. Peinture
43. Plancher
44. Plomberie
45. Portes et fenêtres
46. Protection Incendie
47. Réparation
48. Téléphones mobiles
49. Traitement des eaux
50. 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 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 Chapleau Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

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 Assuris

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

Structures Métalliques Breton Inc**Sébastien Breton, Président**

Tél.: (514) 508-3989

Cell.: (514) 299-1470

structuresmetalliquesbreton@hotmail.com

www.facebook/structuresmetalliquesbreton

- Soudure

- Métaux ouvrés

- Structure

- Escaliers

- Balcon

Licence RBQ : 5606-6525-01

10. BÉTON**Alliance - Fissure de Béton Inc**

Tél.: (514) 843-7466

www.fissuredebetonalliance.com

RBQ 8361-2424-01

- Réparation de fissures (Injection)

- Drain français

- Imperméabilisation

- Pose de margelle

- Mini-excavation

10% de rabais aux membres APQ

Fissures-Rénove-inc

(514) 820-0877 RBQ-8350-2708-39

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

- Réparation fondation - fissures

- Mini-excavation

- Drain français

- Démolition béton

- Aménagement paysager

- Ouvrage de béton

- Décontamination pyrite

11. CHAUFFE-EAU**HydroSolution****Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes**

Tél.: (514) 326-0606 poste 4230

Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230

Cell.: (514) 705-2142

fondrejchak@hydrosolution.com

www.infohs.com

-Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec

-Vente / Location / Réparation

-Service 24/7

-Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à

HydroSolution

Leapro

Tél.: 514-707-7474 (24h)

vente@leapro.ca

www.leapro.ca

-Spécialiste pour les chauffe-eau

- Une qualité insurpassée

- Des produits hautement performants et bons

pour l'environnement

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
duclob51@hotmail.com
- Rénovation générale, résidentielle, commerciale
- Nettoyage après le sinistre (feu, eau)
- Plafonds suspendu insonorisant, salle de bain, plancher, balcon, rampe, gypse, joint
- Service de démolition intérieur, extérieur.

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

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

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

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

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

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

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. COURTIER 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!
- Bâtisseur de fortune, et ce, depuis 25 ans!
- Gratuit, suivez la valeur de votre immeuble!

Claudya Généreux
REMAX Alliance
514-374-4000
claudyageneroux.com

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

Groupe Sutton Centre Ouest Inc
Benoît Beaudoin, Ctr. Imm. Com.
Tél.: (514) 483-5800
Autre : (514) 260-7337
benoitbeaudoin@videotron.ca

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

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

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

16. COUVREURS

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

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

Les Entreprises 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

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. ENTRETIEN MÉNAGER

CM Prodigie 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 clé en main d'immeubles et copropriétés
- Dénéigement, coupe de gazon, lavage des vitres et tapis

SLB Entretien Ménager Inc
Tél.: (514) 953-0289
angegardien19@hotmail.com

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

23. ÉVALUATEURS

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

michelbrassard2000@hotmail.com
 - Secteur Rive Nord, Laurentides, Lanaudière
 - Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

Bourassa Jodoin Inc
Groupe d'évaluateurs immobiliers
Élaine St-Denis É.A. A.C.C.I. C.P.T.A.
 Tél.: (514) 522-1515

Courriel : info@bourassajodoin.com
www.bourassajodoin.com
 - Résidentiel, commercial, industriel
 - Valeur marchande
 - Valeur fiscale
 - Valeur assurable
 - Contestation municipale
 - Valeur locative
 - Terrain vacant

24. 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

25. FINANCEMENT ALTERNATIF

Gestion Cedma

Jocelyn Grégoire

Tél.: (450) 443-3225

Autre: (514) 743-5118

info@gestioncedma.com

www.gestioncedma.com

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

26. 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.patrikherard.com

- Consultant en placement immobilier
 - Formation/coaching en placement immobilier
 - Apprendre à gérer ces immeubles maximisation de propriété
 - Achat / vente

27. 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

28. 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

29. GESTION DE DÉPENSES

Distribution GDEM Inc

Guy Savard - VP Développement Des Affaires

Cell : (514) 244-9998

gsavard@distributiongdem.com

odotrack.ca

Vous utilisez un véhicule pour vos déplacements d'affaires? Maximiser de façon simple et rapide vos dépenses automobile avec de 15 à 25% en économie d'impôt et 75% en économie de temps!

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

Courriel : info@gecam.ca

www.gecam.ca

- Gestion résidentielle; 45 unités et plus, Co-op, Commercial.
 - Plus de 50 ans d'expérience en gestion résidentielle.

- Service location, perception, régie, comptabilité, entretien, rénovation, construction, financement.

- Services personnalisés. Rapports mensuel (Hopem.)

- Services comptables disponibles.

- Financement de court terme, «bridge loans»

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

Énertech Solutions inc.

Mécanique de bâtiment

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

Tel: 514-638-2886

avi@enertechsolutions.ca

- Ingénierie en mécanique de bâtiments

- Audit énergétique

- Conversion de système de chauffage

- Calcul de charge de chauffage et climatisation

- Gestion de projets de construction

- Recherche de subventions

- Membre de l'ordre des ingénieurs

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

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

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. INSPECTEURS BÂTIMENTS

ABMulti-Inspections Inc.

Téléphone : 1-855-905-2020

450-905-2020

Abmulti-inspections@videotron.ca

www.multi-inspections.com

- Pré-achat / Pré-vente

- Diagnostic de vice

- Inspection préventive

- Thermographie

- Gérance de projet / Travaux

- Médiation / Consultation

CIEBQ

**Centre d'inspection
et d'expertise en bâtiment du Québec**
René Vincent, Ing, Directeur technique
Tél.: (450) 444-5254 S/f: 1-888-844-5254
www.ciebq.com

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

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 ANIEB
- Détenteur d'un certificat national (NHICC)

39. LAVAGE

Connexion

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

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

40. MAÇONNERIE

AAA Maçonnerie inc.

Bernabi Contreras
Tél.: (514) 963 2435
aaamasonry@hotmail.com

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

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

41. 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.

42. 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'Aragon, 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

43. PLANCHER

Centre du Plancher 640

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

- Vinyle
- Flottant
- Latte brute
- Pré-verniss
- Parqueterie
- Connexion**
Jessica Pelletier, présidente
Tél.: (514) 233-3217
Autre : (514) 466-0469
jessica@connexion1.com
www.connexionbeton.ca

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

Plancher Newlook

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

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

44. 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 Lengan, 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

45. 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

46. 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

47. 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
maintenancacanada@gmail.com

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

48. 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...

49. 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

50. 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
- Dénéigement de toiture, chute de stalactites
- Mise en sécurité de façade, filet de protection
- Entretien, réparation de façades et fenêtres
- Peinture, nettoyage haute-pression, lavages de vitres



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

www.apq.org info@apq.org 1 888 382 9670



Me Robert Soucy

Suite de la page couverture

UN LOCATAIRE PEUT RENONCER À L'ORDRE PUBLIC DE PROTECTION

Présentation des parties

Le locataire soutient que l'entente intervenue entre les parties constitue une transaction qui ne peut être invalidée que s'il y a eu vices de consentement, de plus, l'entente intervenue en octobre 2012 a été reconduite en septembre 2013 et s'appliquait au bail en cours au moment du défaut.

La locataire soutient que la clause résolutoire, qui prévoit la résiliation du bail et qui est mentionnée à l'entente est contraire à l'ordre public et qu'il s'agit d'une clause abusive et déraisonnable. Elle ajoute que l'on ne peut pas résilier son bail pour un manquement de peu d'importance puisque le locateur n'ayant pas établi de préjudice sérieux, quant au manquement reproché, il n'y a pas lieu de résilier le bail. Finalement, elle demande d'invalider l'entente intervenue.

La décision de la Régie

La locataire argumente qu'une telle clause de résiliation du bail contenue dans une entente mettant fin à un litige est nulle, car dérogeant aux lois sur le louage résidentiel. Le tribunal n'est pas d'accord.

Il est vrai que les règles particulières applicables au louage résidentiel sont déclarées d'ordre public en vertu de l'article 1883 du Code civil du Québec qui interdit de déroger dans le bail à ces dispositions.

Il fut souvent reconnu que ces règles sont d'ordre public de protection en faveur du locataire et que le locataire ne peut y renoncer à l'avance.

Toutefois dans son traité sur le louage le professeur Jobin écrit : "On se rappellera que, très généralement, les règles sur la reconduction et la non-reconduction du louage résidentiel appartiennent à l'ordre public de protection. Certes il est illégal de renoncer d'avance (notamment dans le bail) au mécanisme légal de reconduction; mais on a vu que lorsque la personne protégée se trouve en situation pour faire un choix éclairé entre les avantages du régime prévu par la loi et ceux d'un accord ou d'une solution autre, elle peut valablement opter pour cette deuxième voie.

Il n'y a donc rien d'illégal à ce qu'une fois arrivée la période de renouvellement du bail, le locataire conclut un accord en reconduction ou en non-reconduction sans égard aux avis et délais prescrits par la loi, sauf dol du locateur évidemment.¹"

Quant à la renonciation à la protection accordée, la Cour suprême a établi certains principes dans l'affaire Garcia Transport c. Trust Royal² en s'exprimant comme suit :

"L'ordre public protecteur intervient pour assurer l'entière liberté du contractant le plus faible et le contractant le plus fort ; il manquerait complètement son but si la personne protégée pouvait y renoncer au moment où elle contracte (...) Il faut qu'en toute connaissance de cause, au moment où la protection doit produire ses effets, l'intéressé ne risque plus de subir les pressions de l'adversaire."

Plus loin, la Cour suprême énonce :

"Il est maintenant acquis que la partie qui bénéficie de la protection d'une loi d'ordre public économique de protection peut y renoncer, cependant, cette renonciation ne peut être anticipée. Elle ne peut avoir lieu que lorsque le droit que cette loi accorde est né et peut être exercé en toute connaissance de cause, tout comme, par analogie, un acte de ratification d'une obligation annulable doit exprimer entre autres, l'intention de couvrir la cause de l'annulation."³

Selon la Régie du logement⁴, il est donc parfaitement possible de renoncer à la protection établie par la loi dans le cadre d'une instance judiciaire où la résiliation du bail est invoquée pour les manquements contractuels. La locataire a alors le choix de s'en remettre au Tribunal ou de transiger avec la partie adverse. Dans ce contexte, le Tribunal n'a pas à apprécier le préjudice sérieux mais peut constater que l'entente n'a pas été respectée et y donner pleinement effet.

La locataire ne pouvait pas ignorer les enjeux lorsqu'elle a signé l'entente en 2012. Elle était alors confrontée à une procédure de résiliation de son bail. Le Tribunal croit, aussi, qu'elle a compris la teneur de celle conclue en septembre 2013. Celle-ci ne souffre également d'aucune ambiguïté sur l'intention des parties⁵.

La Régie du logement a donc constaté la résiliation du bail vu la contravention à la transaction intervenue entre les parties et a ordonné l'expulsion de la locataire du logement. ☑

1- Jobin, Pierre-Gabriel. *Traité de droit civil, Le louage*, 2e édition, Les éditions Yvon Blais inc., 1996, p. 290-291;

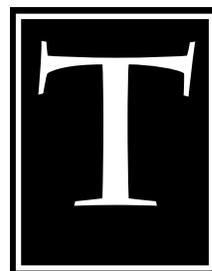
2- Garcia Transport c. Trust Royal (1992) 2 R.C.S. 449;

3- Opus citare. P. 530;

4- Desjardins et al. c. Brodeur (2014) QCRDL 13397, p. 9;

5- Opus citare. P. 11

A TENANT MAY WAIVE THE PUBLIC ORDER OF PROTECTION



The landlord requires to terminate the lease for non-compliance with its obligations resulting from a decision rendered and the agreement between the parties.

The facts

On January 27, 2012, the landlord initiated a judicial action against the tenant based on the latter's failure to meet her contractual obligations, in particular with regard to frequent delays in the payment of rent.

As part of that action, on October 11, 2012, the two parties reached an agreement in which the tenant's lease, upon default thereof to comply with the clauses in the agreement or upon the return of one of her cheques for insufficient funds or stopped payment, (her lease) would be automatically terminated and the tenant may therefore well be evicted. The signing of the agreement allowed the tenant to continue to occupy her unit and the landlord waived the eviction of the tenant. The Régie du logement approved the transaction between the parties.

On September 9, 2013, following a new dispute between the parties, they enter into a new agreement that included a clause to the effect that the transaction concluded and approved by the Régie du logement on October 11, 2012 would remain in force.

In December 2013, the rent cheque from the tenant could not be cashed due to insufficient funds. The landlord files, immediately, his request for lease termination and eviction on the grounds that the tenant has failed to comply with the agreement.

Introduction of the parties

The landlord argued that the agreement between the parties is a transaction that cannot be invalidated unless there was lack of consent. In addition, the agreement in October 2012 was renewed in September 2013 and applied itself to the current lease at the time of default.

The tenant argued that the termination clause, which provides for termination of the lease and which is mentioned in the agreement, is contrary to public policy and that it is an improper and unreasonable clause. She adds that one cannot terminate her lease for a breach of such little significance because the landlord had not established substantial prejudice, as to the alleged infringement, so there is no reason to terminate the lease. Finally, she asked to invalidate the agreement.

The decision of the Régie du logement

The tenant argued that such a termination clause in the lease, contained in an agreement ending a dispute, is invalid, as it is not conforming to the laws of residential renting. The court did not agree.

It is true that the special rules applicable to residential renting are declared public policy under Section 1883 of the

Continued next page

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

Continued from previous page

Civil Code of Québec which allows no derogation in these lease provisions. It was often recognized that these rules are mandatory protection for the tenant and that the tenant cannot waive them in advance.

However, in his treatise on renting, Professor Jobin wrote: "It will be recalled that, very generally, the rules on the renewal and non-renewal of a residen-

tial lease belong to the public policy of protection. Certainly, it is illegal to waive in advance (especially in the lease) the legal mechanism for renewal; but we have seen that when the protected person is in a position to make an informed choice between the benefits of the scheme provided by law and those of an agreement or an alternative, he/she can validly opt for the second course. So there is nothing illegal to this, once the time of renewal of the lease has arrived, the tenant enters

into an agreement of renewal or non-renewal without regard to the notices and limits prescribed by law, except for fraud of the landlord obviously¹."

As for the waiver of the protection granted, the Supreme Court of Canada has established certain principles in the *Garcia Transport v. Royal Trust* case² speaking as follows:

"The protective public order intervenes to ensure full freedom of the weakest con-

tracting party and the strongest party; it would completely miss its mark if the protected person could waive it at the time of entering into an agreement (...). One must, with full knowledge of the facts, when the protection is to have effect, ensure that the person concerned is no longer likely to be under pressure of the adversary."

Further-on, the Supreme Court stated:

"It is now accepted that the party that enjoys the protection of a public economic law protection order may be waiving it. However, this waiver cannot be anticipated. It can only take place when the right that this law grants has come into being and can be exercised knowingly, just like, by analogy, an act of ratification of a voidable obligation must express, among others, the intention to cover the cause of the cancellation³." According to the Régie du logement⁴ it is therefore perfectly possible to waive the protection established by law as part of a judicial hearing at which the termination of the lease is invoked for contract breaches. The tenant then has the option to defer to the Tribunal or to compromise with the other party. In this context, the Tribunal does not have to appreciate the serious prejudice, but can notice that the agreement has not been complied with and give it full effect.

The tenant could not ignore the issues when she signed the agreement in 2012. She was then faced with a procedure to terminate her lease. The Tribunal believes, also, that she understood the content of the agreement concluded in September 2013. This one also does not suffer from any ambiguity about the intent of the parties⁵.

The Régie du logement has therefore taken note of the termination of the lease given the violation of the transaction between the parties and ordered the eviction of the tenant from the apartment. ☑

1) Jobin, Pierre-Gabriel. *Traité de droit civil, Le louage*, 2nd edition, Les éditions Yvon Blais inc., 1996, p. 290-291;

2) *Garcia Transport v. Royal Trust* (1992) 2 R.C.S 449;

3) *Opus citare*. p. 530;

4) *Desjardins et al. v. Brodeur* (2014) QCRDL 13397, p. 9;

5) *Opus citare*. p. 11

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

DISCRIMINATION ENVERS UNE POTENTIELLE LOCATAIRE: INDEMNITÉS À PAYER!

Même si cette histoire est arrivée à Toronto, elle peut également se répéter au Québec: une jeune fille de moins de 18 ans enceinte s'est vu refuser par un propriétaire la location d'un logement parce qu'elle avait moins de 18 ans.

Comme pour la Province de Québec, l'Ontario a des règles très strictes en vertu du Code des droits de la personne. Et refuser une locataire sur la simple raison qu'elle a moins de 18 ans est un motif illégal.

Reconnaissant la vulnérabilité évidente de la jeune femme, le tribunal n'a pas révélé son nom, notant qu'elle «avait été pupille de l'État depuis l'âge de 13 ans, qu'elle était sans abri et qu'elle fréquentait toujours l'école secondaire. En outre, elle faisait face à d'importants problèmes personnels, notamment une grossesse.»

Le tribunal a accordé 10 000\$ en dommages et intérêts à la jeune femme pour discrimination et a ordonné à la proprié-

taire d'engager un expert qui établirait une politique des droits de la personne et formerait le personnel.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous rappelle que la discrimination peut coûter très cher.

Il faut traiter chaque locataire de manière égale et procéder aux vérifications complètes.

IL FAUT TRAITER CHAQUE LOCATAIRE DE MANIÈRE ÉGALE ET PROCÉDER AUX VÉRIFICATIONS COMPLÈTES

Un e enquête complète est la norme de nos jours. Quand vous effectuez une enquête, portez une attention particulière à ce que vous sou-

haitez vérifier. Une enquête complète vous assurera que le propriétaire et l'employeur ont été contactés, que les dossiers civils, criminels et à la Régie du logement ont été répertoriés, que ses habitudes de paiement ont été validées.

Cette vérification, en plus de vous assurer la paix d'esprit dans votre sélection, vous protégera de toute accusation de discrimination!

BEWARE

Discrimination against a potential tenant: indemnities to pay!

Even though this story happened in Toronto it can also be repeated in Quebec: a young pregnant girl under 18 was denied renting an apartment by a landlord because she was less than 18 years of age.

As for the Province of Quebec Ontario has very strict rules under the Ontario Human Rights Code. And refusing a tenant simply because she is less than 18 years of age is an illegal motive.

Recognizing the obvious vulnerability of the young woman, the court did not disclose her name, noting that she had been "placed under the guardianship of the State since the age of 13, that she was homeless and that she still attended high school. In addition, she was struggling with significant personal problems, including a pregnancy."

The court awarded \$10,000 in damages and interest to the young woman for discrimination and ordered the owner to hire an expert to establish a policy of human rights and to train his staff.

The Association of Quebec Landlords (APQ) reminds you that discrimination can be very expensive.

We must treat every tenant equally and carry out comprehensive verifications.

A full investigation is the norm these days. When you make an inquiry, pay special attention to what you want to check. A full investigation will ensure you that the owner and the employer were contacted and if civil and criminal records were listed at the Rental Board, and that his/her payment habits have been validated.

This verification, in addition to ensure peace of mind in your selection, will protect you from any discrimination charge!



La peinture au plomb est-ce dangereux?

De la peinture au plomb dans vos immeubles? Des dangers de rénover une vieille maison? Saviez-vous que le plomb, de couleur gris-bleu, est un métal à haut degré de toxicité? Une fois ingéré, les effets les plus graves constatés dans les cas d'hospitalisation s'exercent sur le système nerveux central mais peuvent également atteindre les globules rouges et le système digestif. Ce métal peut s'introduire dans le corps très facilement par la bouche ou les poumons, par une simple respiration lorsque vous sablez les murs d'une vieille maison par exemple. La capacité d'assimilation à cette substance nocive varie d'une personne à l'autre selon leur état de santé.

Le plomb peut se retrouver dans les anciennes peintures. En effet, il faisait partie des éléments de composition courants dans les revêtements avant la seconde guerre mondiale (1939-1945), jusqu'à représenter 50% du poids de la peinture, car on lui prêtait plusieurs qualités: un bon pouvoir couvrant, une protection contre l'humidité et une capacité d'élimination des champignons et diverses moisissures.

Seul problème, la recherche médicale s'est aperçue, par la suite, qu'une fois absorbé, le plomb est toxique et extrêmement dangereux. Il provoque plusieurs effets secondaires graves même à faible dose. Il provoque des troubles de croissance ou des maladies neurologiques comme le saturnisme, plus particulièrement chez les enfants. Cette prise de conscience fut très tôt prise en considération dans la réglementation.

Jusque dans les années 1960, le plomb était utilisé comme pigment dans les peintures, en particulier dans les tons de blanc et les couleurs pastel.

Dans une habitation ancestrale, si la peinture au plomb est en bon état, elle pose peu de risques. Mais si des poussières contenant du plomb peuvent être inhalées, par exemple, lorsque cette peinture est écaillée, lorsqu'on la décape, la sable ou en brûlant du bois peint, le danger est présent. De nos jours, la peinture au plomb est encore utilisée pour peindre des bâtiments commerciaux ou industriels, ainsi que dans l'industrie militaire et navale.




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.

Le plomb peut se trouver à bon nombre d'endroits; à l'intérieur comme à l'extérieur:

- L'eau potable - par la présence des canalisations de plomb ou de la soudure qui sert de raccord de tuyauterie;
- La poussière et la saleté;
- Le cristal au plomb, l'étain et la glaçure de certaines porcelaines ou poteries;
- La poussière de peinture au plomb, produite en quantité considérable lors de rénovations.

Le plomb peut être absorbé par le corps (et la plupart du temps, la population le prend pour du calcium) et ainsi se déposer sur les os et les organes vitaux où il y a des risques élevés d'accumulation. Ce genre de situation pose des risques très sérieux pour les enfants en bas âge et les femmes enceintes. Des précautions particulièrement sérieuses sont à prendre lors de travaux dans des vieilles maisons.

Pensez-y bien!

Ghislain Larochelle ing. MBA
Formateur et coach en immobilier
Immofacile.ca

LA GESTION DES DÉCHETS UNE PRÉOCCUPATION MUNICIPALE

Dans un souci de recyclage, de diminution des déchets, plusieurs municipalités modifient leur règlement et se penchent sur la question afin de réduire la quantité de déchets.

La MRC de Pierre-De Saurel (Bas Richelieu) a procédé à l'adoption d'un nouveau règlement relatif à la gestion des matières résiduelles. Ce nouveau règlement touche directement les propriétaires de logements locatifs.

Présentement, sur le territoire de la MRC, il y a plus de 130 immeubles à logements, représentant quelques 1700 unités d'occupation. Les propriétaires d'immeubles doivent doter leurs propriétés de contenants (bacs ou conteneurs) en quantité suffisante, et ce, pour chaque catégorie de matières. Un service d'accompagnement des propriétaires sera offert par la MRC sur le choix des contenants, leurs nombres et leurs emplacements.

À Beaconsfield, la municipalité a enclenché un projet pilote pour taxer les déchets selon l'utilisation: utilisateur-payeur.

253 des 6500 résidences de Beaconsfield participent à un projet-pilote. Chaque famille a reçu un bac muni d'une puce électronique afin de permettre à la Ville de comptabiliser la quantité de déchets produits.

La Ville de Gatineau entame une révision du Plan de gestion des matières résiduelles. Le gouvernement provincial désire bannir l'enfouissement de certaines matières dans les prochaines années, la ville organise des ateliers dont les gestionnaires ou propriétaires d'immeubles locatifs sont conviés.

La gestion des déchets étant une responsabilité municipale, chaque propriétaire sera touché de façon différente. Suivez les annonces de votre Ville et les changements à votre compte de taxes.

Pour toutes questions, commentaires ou soutien, n'hésitez pas à contacter notre service à la clientèle ☑.



WASTE MANAGEMENT is a municipal concern



In the interest of recycling and of waste reduction several municipalities amend their rules and address the issue in order to reduce the amount of waste.

The CMA of Pierre-De Saurel (Bas-Richelieu) has proceeded with the adoption of a new regulation regarding the management of waste. This new regulation directly affects owners of rental dwellings.

Currently, on the territory of this CMA, there are more than 130 apartment buildings representing some 1,700 units of occupation. Building owners must provide their properties with containers (waste baskets or containers) in sufficient quantity, and this for each class of materials. An accompanying service for owners will be offered by the CMA on the choice of containers, their numbers and their locations.

In Beaconsfield the municipality has initiated a pilot project to tax waste according to use: user-pays.

253 of the 6,500 homes of Beaconsfield participate in this pilot project. Each family received a bin with an electronic chip to allow the City to recognize the amount of waste produced.

The City of Gatineau began a revision of its Waste Management Plan. Because the provincial government wants to ban the landfilling of certain materials in the coming years the City organizes workshops to which managers and rental property owners are invited.

Waste management is a municipal responsibility, each owner will be affected differently. Follow the ads in your City and the changes in your tax bill.

For any questions, comments or support, do not hesitate to contact our customer service. ☑



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.

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

SERRURIER
Gilles Gallant



Rés/commercial
514-209-7433



Gilles.gallant@gmail.com



groupe MIRO
Le multiservice après sinistre inc.



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

groupemiro.com

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

450.468.2033
1.800.267.2033



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

Profitez de l'entente privilège!

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

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

Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

JOSEPH ÉLIE



120 ans

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



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3

Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958

Courriel: info@josephelie.com www.josephelie.com

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

ThermStopper PLUS®



Technologie intelligente



Partenariats avec les services publics

Économies garanties



Réduction des émissions de carbone

Incitatifs des services publics



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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

 The Canadian Energy Savings Corporation