Mars 2018, Volume 34 No 3

Depuis Since 1984

Le Propriétaire

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

Impropre à l'habitation à cause des moisissures?

Me Robert Soucy

Pour un locataire, il est difficile de prouver que son logement est impropre à l'habitation à cause des moisissures.1

Dans le cadre d'un litige en matière de bail résidentiel, il appartient au demandeur d'établir, par prépondérance de preuve, la nature de l'inexécution des obligations contractuelles, le dommage et le lien de causalité. Ceci dit, et bien que l'application des règles de droit commun exige la démonstration, dans le cadre d'un procès, des faits au soutien des prétentions des parties, selon la prépondérance de la preuve, le législateur a espéré que le caractère impropre du logement puisse être constaté et déclaré par une autre autorité que celle dévolue à la Régie du logement.

Nous devons nous référer à l'article 1913 du Code Civil du Québec qui encadre l'abandon d'un logement par un locataire qui prétend que son logement est impropre à l'habitation:
"1913. Le locateur ne peut offrir en location ni délivrer un logement impropre à l'habitation.

Est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente.

La Ville de Montréal a adopté le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements 1. L'article 25 de ce Règlement énonce:
"Chapitre lV
Salubrité
25. Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.
Sont prohibés et doivent être supprimés:
(...)

10o la présence de moisissures, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci.
La section ll du Règlement indique les interventions possibles par l'autorité compétente dont celle de procéder à la suppression des conditions d'insalubrité décrite à l'article 25, et ce, aux frais du

Suite à la page 2

À LIRE CE MOIS-CI

Le Bitcoin

4

Programme RenoClimat

8

Étalement du paiement des taxes

15

Poste-Publication
convention 40020616

APQ
www.apq.org

888-382-9670
boutique.apq.org

DEVENIR MEMBRE

Suite de la page Couverture
Impropre à l'habitation à cause des moisissures

propriétaire. Le Règlement prévoit aussi des mesures d'évacuation d'un logement non-conforme.

L'article 1 du Règlement définit le terme « autorité compétente » comme étant la directrice du Service du développement et des opérations. Celle-ci délègue des inspecteurs qui procèdent aux constats nécessaires et effectuent les interventions requises. Donc, sur son territoire, la Ville de Montréal par l'intermédiaire des inspecteurs est l'autorité compétente pour déclarer un logement impropre à l'habitation.

LE LOGEMENT IMPROPRE

Si un logement n'est pas déclaré impropre par la Ville de Montréal, il incombera au locataire de démontrer avec des preuves à l'appui que son logement est impropre et qu'il peut l'abandonner.

L'article 1915 du Code Civil du Québec prévoit ce qui suit:
1915.Le locataire peut abandonner son logement s'il devient impropre à l'habitation . Il est alors tenu d'aviser le locateur de l'état du logement , avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent...
Quant au caractère impropre du logement , l'affaire Gestion Immobilière Dion(2) énonce:
"(...) pour évaluer si l'impropreté d'un logement à habitation constitue une menace sérieuse pour la santé, la Cour doit procéder à ladite évaluation d'une façon objective et se demander si une personne ordinaire peut vivre objectivement dans les conditions exposées lors de l'audition. Ce ne sont pas les appréhensions subjectives ni l'état psychologique du locataire ou des occupants qui doivent prévaloir mais bien la situation ou l'état des lieux compris et analysé objectivement lors de la prise de décision du déguerpissement(...).

Pour établir la menace sérieuse pour la santé des occupants, il faut démontrer la présence d'un contaminant, des moisissures entre autres, au logement et un lien de causalité entre celui-ci et l'état de santé du locataire.

La décision Hajjar c. Hébert 3, fait l'analyse suivante:
"Or, pour réussir sur leurs demandes, les locataires doivent établir par une preuve concrète et prépondérante les éléments suivants:
1. les problèmes reliés à la choses louée ou dans l'immeuble en général;
2. La dénonciation de leurs plaintes au locateur;
3. l'inaction du locateur à exécuter ses obligations légales;
4. leur départ est justifié car le logement était impropre à l'habitation au sens de l'article 1913 C.C.Q et si la santé des occupants est en jeu , une preuve médicale est requise;
5. La relation de cause à effet entre l'état du logement et les dommages réclamés.
(...)

CONCLUSIONS

Pour réussir dans son recours le locataire devra donc démontrer, par prépondérance de preuve , que l'état de son logement constituait une menace sérieuse pour sa santé ou sa sécurité justifiant ainsi son abandon. Le lien de causalité avec les montants monétaires devra être aussi prouvé.

La démonstration des problèmes reliés au logement ou à l'immeuble demeure une étape cruciale et nécessaire pour vraiment apprécier les conditions existantes au moment du départ du locataire et lesdites conditions devront être en lien avec les problèmes de santé invoqués. S'il s'agit de contamination, il faudra identifier la nature du contaminant et l'étendue de la contamination.

Nous devrons aussi reconnaître que l'exposition à des contaminants, comme la moisissure, est quotidienne parce qu'elle se trouve tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des logements. Certaines espèces de moisissures sont d'ailleurs courantes.

Le caractère impropre causé par des moisissures s'évalue par comparaison des échantillons d'air, tant dans l'aspect qualitatif que quantitatif avec l'environnement extérieur. Il faut que la proportion des espèces ou le nombre total d'unités vivables soit plus élevée à l'intérieur du logement qu'à l'extérieur. Donc, on doit comparer les échantillons d'air pris à l'extérieur et à l'intérieur du logement. La preuve doit démontrer la concentration et le genre de moisissures présents dans le logement. L'effet des moisissures sur la santé des occupants d'un logement dépend du mode et de l'importance de l'exposition, de la nature du contaminant et peut varier selon la susceptibilité des individus exposés.

Pour rencontrer son fardeau de preuve, il est insuffisant pour le locataire de démontrer l'apparition de symptômes physiques suite à

un ou plusieurs dégâts d'eau. Il faut produire un rapport médical solide et concluant parce que les symptômes ressentis par les occupants sont non spécifiques et peuvent varier selon les individus ou encore se rapporter à d'autres maladies ou d'autres causes.

Le tribunal ne peut fonder son appréciation sur des considérations subjectives.4 Le risque pour la santé doit être prouvé en lien avec l'état du logement pour répondre aux exigences de l'article 1913 du Code Civil du Québec. Il ne doit pas s'agir d'une crainte subjective même si cette crainte est fondée sur l'existence d'un risque appréhendé. La loi exige la preuve que le local d'habitation constitue non seulement une menace mais encore faut-il qu'elle soit sérieuse5.

Avant d'abandonner son logement, le locataire devrait s'assurer qu'il a entre les mains une preuve objective que la présence des moisissures dans son logement crée une menace sérieuse pour sa santé ou celle des occupants. Il devra fournir au tribunal une preuve médicale solide que les symptômes ressentis sont en lien direct avec les moisissures. Il devra aussi démontrer un défaut du logement causant les moisissures et qu'il n'est pas lui-même responsable de la contamination à cause de ses mauvaises habitudes de vie. Certains locataires peuvent augmenter l'humidité relative dans leur logement en négligeant de faire fonctionner les ventilateurs de la chambre de bain ou de la cuisinière, en ayant des gros aquariums, en faisant sécher du linge à l'intérieur de leur logement et en ne ventilant pas suffisamment leur logement.

1) Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements. Codification administrative 03-096.
2) Gestion immobiliere Dion.JE.91-345(C.Q)
3) Hajjar c.Hébert(1999) J.L.316
4) Lamirande c. Grégoire 2014 QCRDL14649par.181
5) Opus citare. paragraphe 184.

Prochaine formation

Réservez votre place maintenant car les places sont limitées!

RÉGIE DU LOGEMENT : comment éviter de s'y rendre et comment s'y préparer?

Mercredi le 25 avril 2018 à 18h00

Les propriétaires et les locataires n'ont pas le choix : le seul tribunal pour régler les conflits c'est la Régie du logement! Attente, procédures coûteuses, journées de congé à prendre, autant de bonnes raisons que de s'entendre avec son locataire avant d'ouvrir un dossier.
Dans cette formation, il sera question des chemins à prendre pour tenter de résoudre les conflits hors-tribunal.
Mais aussi une partie de cette formation sera dédiée à comment vous préparer à une audience à la Régie du logement. Car dans certains cas, il faudra qu'un juge tranche!

Gratuit pour les membres Argent, Or et Platine
150$ pour les membres Bronze; 175$ pour les non-membres

Accueil à 18h, début de la conférence à 18h30, Diffusion web en simultanée
Réservation obligatoire au 514-382-9670
ou par notre boutique http://boutique.apq.org/fr/formations-de-lapq-en-salle

Pas d'aide aux propriétaires, encore un espoir avec le prochain budget provincial?

Le budget fédéral a été annoncé pour 2018-2019. Même si de nombreux domaines profiteront d'aide comme la construction des infrastructures, le monde locatif a été oublié du 3e budget de Bill Morneau.

La stratégie nationale pour le logement, annoncée en novembre 2017,

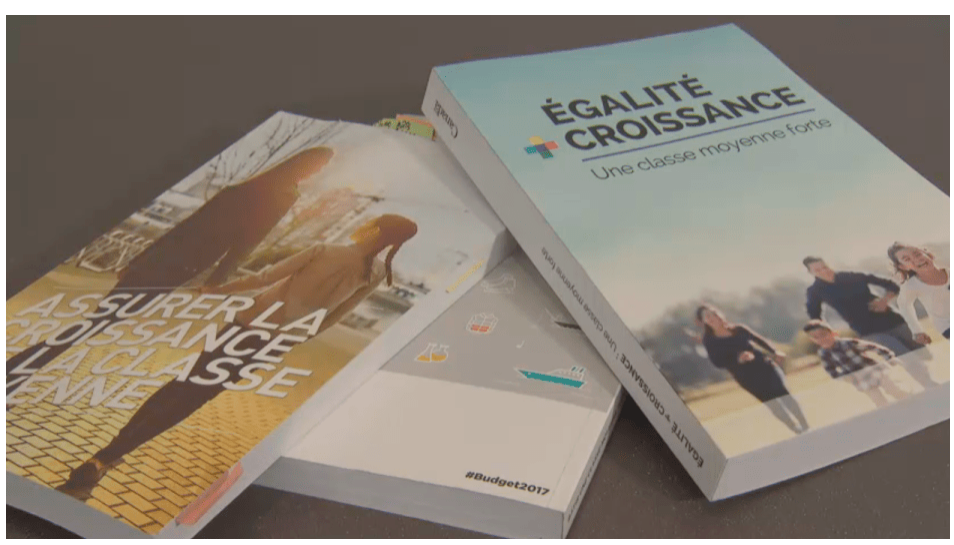
Voici un extrait du budget qui concerne une aide aux logements mais qui sera représentatif du domaine social :

''Malheureusement, la grande demande de logements locatifs n'a pas donné lieu à une augmentation de l'offre. Les taux d'inoccupation demeurent faibles dans les grands centres urbains comme Toronto et Vancouver, à 1 % et à 0,9 % respectivement.

Afin d'encourager une offre stable de logements locatifs abordables à l'échelle du pays, le gouvernement propose d'augmenter le montant des prêts consentis par l'intermédiaire de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs de 2,5 milliards de dollars à 3,75 milliards au cours des trois prochaines années.

Ce nouveau financement vise à appuyer les projets qui permettent de répondre aux besoins des ménages à faible revenu ou des ménages à revenu moyen qui éprouvent des difficultés sur les marchés de logements dispendieux. Cette mesure devrait à elle seule stimuler la construction de plus de 14 000 nouvelles unités de logement locatif partout au Canada. Le gouvernement propose d'accorder 113,6 millions de dollars sur cinq ans, à compter de 2018-2019, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement afin d'étendre l'initiative Financement de la construction de logements locatifs."

Ottawa accorde 447 M $ de prêts pour la réalisation de logements locatifs qui seront utilisés après les élections fédérales de 2019.



Me Martin Messier

Le Bitcoin s'ajoute au cannabis et aux préoccupations des propriétaires de logements

The Bitcoin joins cannabis in becoming a real concern for rental housing owners

Qui aurait cru qu'après les inconvénients reliés à la culture et la fumée de cannabis, les propriétaires devraient affronter les problèmes reliés aux locataires qui font des installations rattachées à de la monnaie numérique.

En effet, certains propriétaires sont aux prises avec des locataires qui ont installé dans leur appartement plusieurs dizaines de serveurs. Ces appareils sont utilisés pour fabriquer de la monnaie numérique.

Il est à prévoir que ce type d'installation se reproduise et se propage puisque des revenus substantiels sont tirés de ce type d'exploitation.

En effet, il est possible de tirer plusieurs milliers de dollars par mois pour l'exploitation d'un système semblable dans un appartement.

Naturellement, les propriétaires d'immeubles locatifs dont le prix du loyer inclut le prix de l'électricité seront plus à risque.

Ces installations, soit les nombreux ordinateurs requis pour la génération de monnaie numérique, génèrent une chaleur importante. La consommation d'électricité est élevée ce qui pose problème pour les coûts si l'électricité est incluse dans le prix du loyer. De plus, elles présentent un risque car elles sont branchées sur des circuits électriques qui ne sont pas prévus à cette fin.

En plus du risque concernant la sécurité pour les incendies, le bruit est également un aspect important à considérer puisque l'accumulation de serveurs risque fort de créer des bruits importants qui auront un impact sur les autres locataires de l'immeuble.

Le propriétaire qui constate ce type d'utilisation dans son logement sera bien avisé d'entreprendre immédiatement les procédures afin de faire cesser ces activités commerciales inadéquates pour un logement résidentiel.

Who would ever have thought that, after the inconvenience related to cannabis cultivation and smoke, rental property owners would have to deal with the problems associated with tenants putting up digital currency installations.

Indeed, some landlords are dealing with tenants who have installed dozens of servers in their apartment. These devices are used to 'mint' digital currency.

It is expected that this type of installation will reoccur and spread because substantial revenues are derived from this type of operation.

Indeed, it is possible to draw several thousands of dollars a month from the operation of a similar system in an apartment.

Naturally, owners of rental properties whose rent price includes the cost of electricity will be more at risk.

These facilities, that is to say the many computers required for digital currency generation, produce significant heat.

Electricity consumption is high, which is a problem for costs if electricity is included in the rent. Moreover, it presents a risk because they are connected to electrical circuits that are not conceived for this purpose.

In addition to the fire safety risk, noise is also an important consideration, as server build-up is likely to create significant noise that will impact other tenants in the building.

The rental housing owner who finds this type of use in his dwelling will be well advised to take immediate steps to stop such inappropriate commercial activities in his residential housing.

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

Volume 34 No 3
Mars 2018

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Me Annie Lapointe, notaire
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Mireille Comptois
Larissa Modo
Marie-Lyne Dufour
Diana Mansour
Élisabeth Labrie

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme

Nouveau casse-tête pour les propriétaires de logements de Gatineau

La ville de Gatineau a annoncé des changements au mode de collecte des déchets sur son territoire.
En plus de prévoir une hausse estimée à 5$ par habitation, les propriétaires de logements vont devoir être inventifs et trouver de la place où il n'y en a pas!

Voici les changements qui entrent en vigueur le 15 juillet 2018 :
-Les matières compostables seront interdites dans les ordures ménagères.
-Les encombrants et les résidus de construction seront également interdits dans les ordures ménagères. Ces matières ne seront plus ramassées lors de la collecte des ordures.
-On réduira de moitié la fréquence de vidange des conteneurs d'ordures ménagères dans les immeubles à logements multiples. Ainsi, la vidange s'effectuera toutes les deux semaines.
-Le volume du contenant d'ordures ménagères sera limité à 120 litres par collecte en bordure de rue.

La Ville envisage d'implanter un système d'incitatifs tarifaires pour les résidents ayant un surplus d'ordures ménagères.
Source: Ville de Gatineau

Même si cette vision est justifiée par la nature écologique et écoresponsable des déchets, il s'avère qu'il est impossible pour un propriétaire de blocs de les appliquer :
- Comment agrandir une salle à déchets?
- Comment empêcher les locataires de mettre du compost dans les déchets?
- Où installer les poubelles de compost?
- Qui recevra les pénalités de la Ville? Évidement le propriétaire.

Comme les locataires vont entasser les déchets, le risque de propagation de vermines est doublé. L'odeur qui va s'en dégager, accentuée lors des chaleurs, sera nocive pour les locataires.

Au Québec,alors que plusieurs des immeubles ont été construits dans les années 1960-1980, à l'époque on ne parlait même pas de recyclage. Et même dans les constructions d'une dizaine d'années, il n'a jamais été conçu un aménagement pour des poubelles supplémentaires comme le compost.

Il ne faut pas seulement voir la potentielle réduction mais voir comment l'ensemble du territoire pourra s'y conformer. On coupe les collectes, on ajoute quelques ramassages supplémentaires de gros rebuts.

La Ville de Gatineau se veut rassurante en annonçant que
«On accompagnera les propriétaires des multi-logements, ceci afin de favoriser la participation des occupants aux collectes de matières compostables et recyclables. Des visites sont prévues ce printemps afin de les aider à évaluer leurs besoins : nombre et volume de bacs ou de conteneurs, emplacement, etc. Des outils de sensibilisation seront également fournis dans le cadre de cet accompagnement.»

Mais si aucun espace supplémentaire n'est possible? Si les bacs de compost doivent rester à l'extérieur alors que c'est interdit, quel recours le propriétaire aura? Devra-t-il appliquer un règlement qui est inapplicable?

Le changement de collecte ne change pas seulement à la Ville de Gatineau. Plusieurs autres municipalités ont déjà appliqués ce ramassage aux 2 semaines et la pression entre les locataires et le propriétaire s'accentue en même rythme que les déchets et les odeurs!

APQ
ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

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

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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION Luminaires & Décor

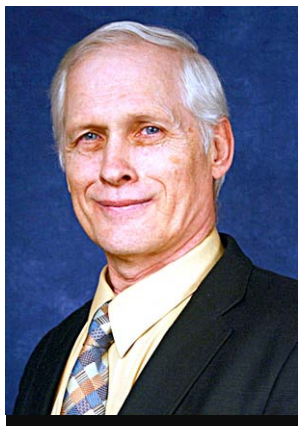
Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

Unfit for habitation because of mould



Me Soucy

For a tenant it is difficult to prove that his dwelling is unfit for habitation because of mould.[1]

In the context of this legal proceeding concerning a residential lease, it is the applicant who must establish, by a preponderance of evidence, the nature of the breach of contract, injury and causation. That said, and although the application of the ordinary rules requires the demonstration as part of a trial, certain facts supporting the claims of the parties, on the balance of evidence, legislators had hoped that the unsuitability of the housing might have been established and declared by another authority than the one assigned to the Régie du logement.

We must refer to section 1913 of the Civil Code of Québec which governs the abandonment of a dwelling by a tenant who claims that his dwelling is unfit for habitation:
"1913. The lessor may not offer for rent or deliver a dwelling that is unfit for habitation.
A dwelling is unfit for habitation if it is in such a condition as to be a serious danger to the health or safety of its occupants or the public, or if it has been declared so by the court or by a competent authority."

The City of Montreal has adopted the Regulation respecting the health, maintenance and security of dwellings[2]. Section 25 of this By-law stipulates:
"Chapter IV
Cleanliness
25. No building or dwelling shall be detrimental to the health or safety of the residents or the public by reason of the use made of it or the condition in which it is.
Are prohibited and must be removed:
(...)

10. the presence of moulds, as well as the conditions that favour the proliferation thereof.

Section ll of the Regulations indicates the possible interventions by the competent authority, including the elimination of the unsanitary conditions described in section 25, and this, at the expense of the owner. The Regulations also provide for the evacuation of a non-conforming dwelling.

Section 1 of the Regulations defines the term "competent authority" as the Director of Development and Operations. She delegates inspectors who make the necessary observations and carry out the required interventions. Therefore, on its territory, the City of Montreal, through the inspectors, is the competent authority to declare a dwelling unfit for habitation.

<u>THE IMPROPER HOUSING</u>

If a dwelling is not declared unsuitable by the City of Montreal, it will be the tenant's responsibility to demonstrate with supporting evidence that his dwelling is unsuitable and that he may abandon it.

Section 1915 of the Civil Code of Québec stipulates as follows:

1915. A lessee may abandon his dwelling if it becomes unfit for habitation, but he is bound to inform the lessor of the condition of the dwelling before abandoning it or within the following 10 days...

As to the uncleanliness of the housing, the case of Gestion Immobilière Dion (2) states:
"(...) to assess whether the uncleanliness of a rental dwelling poses a serious threat to health, the Court must make such an assessment objectively and ask whether an ordinary person can live objectively in the conditions outlined at the hearing. It is not the subjective apprehensions, nor the tenant's or the occupants' psychological state, that must prevail, but the situation or the condition of the premises, included and analyzed objectively at the decision of eviction for quick departure (...).

To establish the serious threat to the health of the occupants, it is necessary to demonstrate the presence of a contaminant, mould, among others, to the housing, and a causal link between it and the tenant's state of health.

The Hajjar v. Hébert[3] decision, does the following analysis:

Nevertheless, to succeed with their requests, the tenants must establish with concrete and predominant evidence the following elements:
1. The problems related to the rented premise or the building in general;
2. The denunciation of their complaints to the landlord;
3. The inaction of the landlord to fulfill his legal obligations;
4. Their departure is justified because the dwelling was unfit for habitation within the meaning of section 1913 of the C.c.Q and if the health of the occupants is at stake, medical evidence is required;
5. The cause-and-effect relationship between the condition of the dwelling and the damages claimed.
(...)

<u>CONCLUSIONS</u>

To succeed in his appeal the tenant must demonstrate, on the preponderance of evidence, that the condition of his housing posed a serious threat to his health or safety justifying its abandonment. The causal link with the monetary amounts must also be proved.

The demonstration of the problems related to the housing or the building remains a crucial and necessary step to really appreciate the conditions existing at the time of the departure of the tenant and these conditions will have to be related to the health problems invoked. In the case of contamination it will be necessary to identify the nature of the contaminant and the extent of the contamination.

We will also need to recognize that exposure to contaminants, such

as mould, is a daily occurrence because it is inside and outside of housings. Some mould species are very common moreover.

The uncleanliness caused by moulds is evaluated by comparison of the air samples, both qualitatively and quantitatively with the external environment. The proportion of species or the total number of viable units must be higher inside the dwelling than outside. So, we must compare the air samples taken outside and inside the housing. The evidence must demonstrate the concentration and type of mould present in the dwelling. The effect of mould on the health of the occupants of a dwelling depends on the mode and extent of exposure, the nature of the contaminant and it may vary according to the susceptibility of the exposed individuals.

To meet his burden of proof, it is insufficient for the tenant to demonstrate the appearance of physical symptoms following one or more cases of water damage. A strong and conclusive medical report must be produced because the symptoms experienced by the occupants are non-specific and may vary among individuals or even relate to other diseases or causes.

The court cannot base its assessment on subjective considerations.4 The risk to health must be proven in relation to the state of the dwelling to meet the requirements of section 1913 of the Civil Code of Québec. It must not be a subjective fear, even if that fear is based on the existence of an apprehended risk. The law requires proof that the dwelling is not only a threat, but it must be serious too.5

Before leaving his housing, the tenant should ensure that he has in his hands objective evidence that the presence of mould in his housing creates a serious threat to his health or the one of the occupants. He will have to provide the court with solid medical evidence that the symptoms are directly related to the moulds. He will also have to prove a dwelling fault causing mould and that he is not himself responsible for the contamination because of his bad lifestyle. Some renters may increase the relative humidity in their dwelling by neglecting to operate the fans in the bathroom or kitchen, having large aquariums, drying clothes inside their homes and not ventilating their housing enough.

1) Regulation respecting the health, maintenance and security of dwellings. Administrative code 03-096.
2) Gestion immobilière Dion.JE.91-345 (C.Q.)
3) Hajjar v. Hébert (1999) J.L.316
4) Lamirande v. Gregory 2014 QCRDL14649, para.181
5) Opus citare, paragraph 184.

Projet de règlement modifiant le Code de construction, chapitre I, Bâtiment, visant l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation

La ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation, Mme Lise Thériault, a présenté le Projet de règlement modifiant le Code de construction, chapitre I, Bâtiment, visant l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation.

Ce règlement vise à exiger une accessibilité minimale à l'intérieur des nouveaux logements. Ces habitations seront construites pour permettre à une personne ayant une incapacité d'accéder à certaines pièces de son logement et d'y circuler aisément, en plus de faciliter l'utilisation des installations sanitaires.

Faits saillants du projet de règlement

Le projet de règlement est innovant en offrant une flexibilité aux concepteurs et aux entrepreneurs, qui pourront choisir entre l'accessibilité minimale et l'adaptabilité.

Les frais additionnels sont évalués à 250 $ pour la construction d'un logement accessible et à 550 $ pour un logement adaptable.

Les exigences seront applicables aux logements situés à l'étage d'entrée ou desservis par un ascenseur de toute nouvelle habitation de plus de 2 étages et plus de 8 unités.

Le bassin d'occupants potentiels pouvant avoir accès aux nouveaux logements construits et y habiter sera élargi, ce qui représente une valeur ajoutée aux bâtiments.

Ce projet de règlement répond aux attentes exprimées lors des travaux menés par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et l'Office des personnes handicapées du Québec (OPHQ), en collaboration avec le milieu de la construction et le milieu associatif représentant les intérêts des personnes handicapées et aînées.

Pour l'APQ, l'accessibilité aux logements est un atout pour les propriétaires qui souhaitent pouvoir héberger les personnes aînées qui auront besoin d'aide pour rester dans leur logement.

Ce projet de règlement est en consultation publique jusqu'au 7 avril 2018.
Vous pouvez le consulter au http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=1&file=67954.pdf

MODIFICATIONS DU PROGRAMME RÉNOCLIMAT À PARTIR DU 31 MARS 2018

Bonnes nouvelles pour les propriétaires de duplex, triplex et immeubles de 4 à 20 logements! Le programme Rénoclimat est amélioré et prolongé jusqu'au 31 mars 2021.
Le programme Rénoclimat offre de l'aide financière pour les travaux de rénovation résidentielle pour améliorer l'efficacité énergétique de votre habitation.

Actuellement, seuls ces travaux sont admissibles :

des travaux d'isolation;
des travaux d'étanchéité;
l'installation ou le remplacement de systèmes mécaniques (système de ventilation, chauffe-eau, thermopompe, système de chauffage et système géothermique).

Également certains de vos travaux de rénovation écoresponsables peuvent être admissibles au crédit d'impôt RénoVert, à condition que vos travaux de rénovation soient effectués par un entrepreneur qualifié.

Mais à compter du 31 mars 2018, plus de travaux seront admissibles :

Nouvelle aide financière pour les portes et fenêtres

Nouvelle aide financière pour le remplacement d'une thermopompe d'un système géothermique

Diminution des frais d'évaluation pour les duplex, triplex et immeubles de 4 à 20 logements

Ajustement de l'aide financière accordée pour l'enveloppe des duplex et triplex

Jusqu'à la fin du mois, le coût varie de 300$ pour un duplex à 900 $ pour un immeuble de 17 à 20 logements pour l'évaluation des économies potentielles de l'immeuble.

Les nouveaux tarifs ainsi que tous les détails seront accessibles en ligne à compter du 31 mars 2018 au http://www.transitionenergetique.gouv.qc.ca.

Et comme vous devez engager des entreprises qualifiées, faites le tour du bottin électronique de l'APQ afin de trouver votre entrepreneur!

In rental housing law, as in other areas of law, good faith must govern the conduct of the parties from the beginning till the end of the obligation. For the owners of buildings we are talking about the period from the signing of the lease until the evacuation of the premises at the end of the lease.

The disclosure of a candidate's references is essential for the signing of the lease so that the landlord, following his investigation, can make an informed decision to accept or refuse to rent the dwelling. These references are at the basis of his decision. Their veracity and accuracy represent the good faith of the candidate.

The rules surrounding good faith enacted in the Civil Code of Québec require the candidate who wishes to rent to give accurate and honest references quickly and without pretence.

«*6. Every person is bound to exercise his civil rights according to the requirements of good faith.*»

«*7. No right may be exercised with the intent of injuring another or in an excessive and unreasonable manner, and therefore contrary to the requirements of good faith.*»

«*1375. The parties shall conduct themselves in good faith, both at the time the obligation arises and at the time it is performed or extinguished.*»

To give false references results in vitiating the landlord's consent to rent the dwelling in that the latter makes a decision based on erroneous information following a fraudulent action of the candidate in order to deceive the landlord and that, otherwise, he would never have signed the lease with this person.

The consistent case law confirms that where a party violates standards of behaviour generally accepted in the community, the person is in bad faith and this behaviour can result in a contract signed under these conditions by the cancellation of the contract.

In a decision of the Régie du logement dealing with this subject, and in circumstances where the tenant voluntarily lied about his references in order to contract a lease under false information, the administrative judge cancelled the said lease.

Me Morin explains that:
«Without going into all the details of the testimonies, the tenants admitted at the hearing that they gave a false reference in order to obtain the lease of the rented accommodation, because the person who had then answered the telephone for the rental of another dwelling had given bad references concerning them.»

«After analyzing the evidence, the court is of the opinion that it has been shown that the tenants gave a false reference that was decisive for the consent of the landlords for the rental of the dwelling.

The court cannot condone such

Me Jean-Olivier Reed

Annulation d'un bail à la suite de fausses informations

Cancellation of a lease as a result of giving false information

conduct and therefore considers, in the light of the evidence, that the tenants have not shown good faith and that the error caused by this fraud cancels the lease concluded between the parties. Since the enjoyment of the premises cannot be accorded, the court cancels the lease as of August 1, 2013.»

From there comes therefore the need to do a credit investigation and a behavioural survey prior to your decision in addition to the references of the previous owner. This is a critical and required investment in 2018, where fraud and identity theft are gaining momentum.

You should know that once the lease is signed, or the keys have been given to the candidate, it is too late to think about this. It is therefore important to do your complete investigation before signing the lease.

2013 QCRDL 24089

Dans le droit du logement comme dans les autres domaines du droit d'ailleurs, la bonne foi doit gouverner la conduite des parties de la naissance à la fin de l'obligation. Pour les propriétaires d'immeubles, on parle de la signature du bail à la remise des lieux à la fin du bail.

La divulgation des références d'un candidat en vue de la signature du bail est essentielle afin que le propriétaire suite à son enquête, prenne une décision éclairée pour accepter ou refuser de louer le logement. Ces références sont la base de sa décision. Leur véracité et leur exactitude représentent la bonne foi du candidat.

Les règles entourant la bonne foi édictée dans le Code civil du Québec obligent le candidat à la location de donner des références exactes et honnêtes rapidement et sans faux semblant.

« 6. Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.»

« 7. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi. »

«1375. La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.»

Donner de fausses références a comme conséquence de vicier le consentement du propriétaire à louer le logement en ce que celui-ci prend une décision basée sur des informations erronées suite à une action dolosive du candidat dans le but de tromper le propriétaire et que, sans cela, il n'aurait jamais signé le bail avec cette personne.

La jurisprudence constante confirme que lorsqu'une partie viole les normes de comportement généralement admises dans la collectivité, la personne est de mauvaise foi et ce comportement peut se traduire pour un contrat signé dans ces conditions par l'annulation du contrat.

Dans une décision de La Régie du logement traitant de ce sujet, et dans des circonstances où le locataire a volontairement menti sur ses références dans le but de contracter un bail sous de fausses informations , la juge administrative a annulé ledit bail.

Me Morin explique que :

« Sans entrer dans tous les détails des témoignages, les locataires ont admis en audience avoir donné une fausse référence afin d'obtenir la location du logement loué, car la personne qui avait alors répondu au téléphone pour la location d'un autre logement avait donné de mauvaises références à leur égard. »
« Après analyse de la preuve, le tribunal est d'avis qu'il a été démontré que les locataires ont donné une fausse référence qui a été déterminante pour le consentement des locateurs pour la location du logement.

Le tribunal ne peut cautionner un tel comportement et estime donc à la lumière de la preuve que les locataires n'ont pas fait preuve de bonne foi et que l'erreur provoquée par ce dol annule le bail conclut entre les parties. Puisque la jouissance des lieux ne peut être remise, le tribunal annule le bail à compter du 1er août 2013. »

De là, la nécessité de faire une enquête de crédit et une enquête comportementale préalable à votre décision en plus des référence de l'ancien propriétaire. C'est un investissement essentiel et requis en 2018 où la fraude et le vol d'identité prennent de l'ampleur.

Sachez qu'une fois le bail signé ou les clés donnés au candidat, il est trop tard pour y penser. Il est donc important de faire votre enquête complète avant de signer le bail.

2013 QCRDL 24089

Interdiction de fumer ou pas, on ne doit pas nuire aux voisins!

Me Annie Lapointe

La fumée étant un sujet d'actualité, il est possible de constater une certaine évolution dans les jugements sur le sujet. Dans une décision récente de la Régie du logement (1), le locateur demande la résiliation du bail du locataire au motif que la fumée de cigarette et de cannabis trouble la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble.

La particularité de ce dossier est qu'aucune clause d'interdiction de fumer se trouve dans le bail. Également, le locataire loue une unité détenue en copropriété divise (condo), c'est-à-dire que ses voisins ne sont pas des locataires, mais bien des propriétaires voisins. La problématique a commencé lorsque les odeurs de tabac et autres substances ont commencé à incommoder le copropriétaire vivant au-dessus du locataire.

Lors d'une assemblée de copropriétaires, la question de la fumée est discutée et une décision est prise à l'effet que tous les baux devront dorénavant contenir une clause d'interdiction de fumer.

La décision fait état qu'on demande alors au locateur dont le locataire fume, de modifier son bail en conséquence; ce que le locateur tente de faire, en envoyant un avis de modification des conditions du bail pour le renouvellement, en rendant le logement « non-fumeur ».

Le locataire, de son côté, refuse cette modification. Nous vous rappelons que pour rendre opposable une modification de bail (augmentation de loyer ou autre modification) au locataire lorsqu'il a refusé, il faut faire statuer la Régie du logement sur la modification souhaitée. Selon la décision dont nous traitons, le locateur n'aurait pas franchi cette étape. Suite au refus du locataire, aucune modification au bail n'aura donc eu lieu concernant la fumée.

La problématique auprès des copropriétaires subsiste tout de même : une pétition des autres copropriétaires est même acheminée au locateur et « lui enjoint de demander

l'éviction de son locataire au motif qu'ils ne peuvent plus supporter « les odeurs de drogues en continu » provenant du logement malgré plusieurs interventions pour qu'il cesse de fumer. ».

Le copropriétaire au dessus continue à se plaindre que la fumée circule dans les conduits intérieurs, imprègne les tapis... : il finit par louer son unité de condo n'en pouvant plus d'y habiter.

Le juge de la Régie du logement rappelle que le locataire a l'obligation de se comporter de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires, à défaut de quoi il peut être responsable envers le locateur et les autres locataires. D'un autre côté, il rappelle aussi que les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent suivant la nature des lieux et les usages locaux.

Il n'est pas toujours évident de déterminer ce qui constitue un inconvénient anormal, mais cela doit être déterminé de façon objective, à la discrétion du tribunal. En matière de logement locatif, on indique « que deux conditions essentielles doivent être satisfaites. Il doit s'agir d'un inconvénient anormal ou excessif qui présente un caractère de persistance. ».

Le juge fait d'ailleurs les remarques suivantes concernant la fumée et les interdictions dans le bail, que nous vous reproduisons : « La question à savoir si une interdiction de fumer dans un logement est valide ne se pose plus. Il est maintenant possible lors de la conclusion du bail de prévoir une clause prohibitive de fumer dans un logement. » et « Il est aussi maintenant bien connu que l'exposition à la fumée de tabac peut créer un impact sur la santé des non-fumeurs. Les campagnes de publicité et l'adoption de lois successives ces dernières années restreignant l'usage du tabac dans plusieurs lieux1 révèlent une préoccupation de santé publique au Québec. ».

Dans le cas qui nous occupe, le locataire n'est pas lié par une telle clause interdisant de fumer dans son logement, mais le juge en vient tout de même à la conclusion, avec la preuve qui lui est présentée, que le locataire nuit à la jouissance paisible des lieux des autres occupants, trouble la gestion du locateur, l'expose à des recours judiciaires et met en péril l'état du logement en raison de la fumée, ce qui est suffisant afin de résilier son bail.

243211 31 20151026 G, 2018 QCRDL 3482.

Smoking or no smoking, we must not be a nuisance to our neighbours!

As smoke is a current subject, it is possible to see a certain evolution in the judgements rendered on the subject. In a recent decision of the Régie du logement (1), the landlord asks for the termination of the tenant's lease on the grounds that cigarette and cannabis smoke disturb the peaceful enjoyment of the premises for the other occupants of the building.

The peculiarity of this file is that no clause of prohibition of smoking is in the lease. Also, the tenant rents a unit owned by a divided co-ownership (condominium), that is, his neighbours are not tenants, but rather neighbouring owners. The problem began when the smells of tobacco and other substances started to be an inconvenience for the co-owner living above the tenant.

At a meeting of co-owners, the issue of smoke is discussed and a decision is made that all leases will now have a no-smoking clause.

The decision states that the landlord whose tenant is a smoker is then asked to modify his lease accordingly; which is what the landlord is trying to do, by sending a notice of modification of the terms of the lease for renewal, by making the housing "non-smoking".

The tenant, for his part, refuses this modification. We remind you that to make a change of lease (increase in rent or other modification) to the tenant when he has refused, the Régie du logement must be made to decide on the desired modification. Depending on the decision we are dealing with here, the landlord would not have gone through this step. Following the tenant's refusal, no modification to the lease will therefore have taken place regarding the smoke.

The issue with the co-owners still remains however: a petition from other co-owners is even sent to the landlord and "urges him to ask the eviction of his tenant on the grounds that they can no longer bear the "odours of drugs continuously" coming from the housing despite several interventions to have him stop smoking."

The co-owner living just above continues to complain that the smoke circulates in the interior ducts, permeating the carpets ...: he ends up renting his condo unit saying that

CATÉGORIES

1. Agriculture urbaine
2. Annonces de location
3. Appareils ménagers
4. Armoires de cuisine
5. Assurances
6. Avocats
7. Baignoires
8. Balcon
9. Béton
10. Chauffe-eau
11. Chauffage Climatisation Gaz
12. Construction Rénovation
13. Courtiers immobiliers
14. Couvreurs
15. Drainage
16. Électricité
17. Évaluateurs
18. Exterminateur
19. Formation en immobilier
20. Gestion d'appels
21. Gestion Immobilière
22. Huissiers de justice
23. Hypothèque
24. Impôts fiscalité
25. Insonorisation
26. Inspection Bâtiments
27. Maçonnerie
28. Nettoyage de conduits
29. Paysagement
30. Peinture
31. Plancher
32. Plomberie
33. Portes et fenêtres
34. Recouvrement
35. Réparation
36. Serrurier
37. Sinistres
38. Téléphones mobiles
39.

1. Agriculture urbaine

Agriculture urbaine MicroHabitat

Tél.: (514) 804-7896
info@microhabitatmtl.com
MicroHabitat.ca

Un agriculteur à votre disposition pour optimiser vos espaces inutilisés en ville, c'est possible!
MicroHabitat c'est un service clé en main d'installation, d'entretien et de récolte de potager urbain. Grâce à notre expertise en production agricole sur toit et au sol, chaque client profite d'une production écologique et personnalisée de légumes, fines herbes, fruits et fleurs comestibles. Dégustez des produits frais, cultivé sans produits chimiques à la maison ou au bureau, sans avoir à lever le petit doigt!
Pour le résidentiel, les entreprises et les écoles.

2. Annonces de location

SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier:
- Système de recherche efficace
- *Pour les annonceurs:* vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.
En 3 clics propulsez vos annoncer sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...
Une seul eplace et votre visibilité est augmentée!

3. 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

4. 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

5. Assurances

La Personnelle Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121
Sans frais: 1-800-363-6344

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

Pierre Auchu Assurances

Tél.: (514) 373-1991
info@assurancesml.com

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

6. 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.

7. Baignoires

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante
Tél.: (450) 347-7687
Sans frais : 800-463-7687
ouellette.a@videotron.ca
www.bainmagique.com
RBQ 8334-9225-44

- Prix Choix du consommateur depuis 2010
- Revêtement de salle de bain, mur et douche en acrylique
- Installation en une seule journée
Nous offrons la meilleure garantie d'industrie
Faite affaire avec une équipe d'experts
Escomptes aux membres de l'APQ

Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737
bainmiraclemontreal@live.fr
www.bainmiraclemontreal.ca

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

8. 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

9. Béton

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379
info@fondabec.ca
www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation
Imperméabilisation
Réparation de fissures
Drains français
Reprise en sous-oeuvre
Élimination de la pyrite
RBQ 5592-5911-01

10. Chauffe-eau

HydroSolution

Annie Beaudoin, representante
Tél.: (514) 326-0606 poste 4281
Cell.: (514) 604-0910
abeaudoin@hydrosolution.com
www.hydrosolution.com

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

11. Chauffage Climatisation Gaz

Joseph Elie Ltée
Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900
1-888-335-0335
www.josephelie.com

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

12. Construction Rénovation

Construction A. Desfossés.

Alexis Desfossés
Tél.: (514) 269-8013
constructionadesfosses@Outlook.fr

- Construction et renovation general
- Après-sinistre
- Portes et fenetres
- Finition intérieur
- Revêtement exterieur
- Toiture
Tout ça dans une qualité et une propreté sans reproche

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

RSB

Tél.: (450) 466-7318
www.rsbspecialistes.com

Travaux de rénovation, d'après-sinistre et d'étanchéité dans la Grande Région de Montréal.
Nous collaborons avec un vaste réseau de partenaires spécialisés pour offrir un service de qualité. Tous évalués et qualifiés grâce à la certification RSB, nos partenaires et notre garantie de satisfaction vous assurent un service clé en main.

13. Courtiers immobiliers

Claudya Généreux
REMAX Alliance

514-374-4000
claudyagenereux.com

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

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.
Groupe Sutton - clodem
Tél.: (514) 364-3315
Autre : (514) 929-3306
pgobeil@sutton.com

Courtier immobilier depuis 2005, j'ai une expertise en courtage résidentiel, multi-logements, commercial, location et gestion d'immeubles locatifs. Efficace, intègre, disponible, expérimentée et surtout passionnée! Je serai le meilleur allié de vos besoins immobiliers. N'hésitez pas à communiquer avec moi, il me fera plaisir de vous accompagner. Visitez-moi au www.patsygobeil.com

14. Couvreurs

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

Groupe Serveko

Tél: 514-967-8546
info@serveko.ca
www.serveko.ca

RÉFECTION ET RÉPARATION DE TOITURES
Que ce soit pour une infiltration d'eau, un problème d'isolation de votre entretoit ou tout simplement pour une soumission pour le remplacement de la couverture, notre équipe d'expert se fera un plaisir de répondre à vos besoins.
Réparations de toitures
Ventilation de toitures
Pontage de bois et isolation de la toiture
Infiltration d'eau
Nettoyage des algues sur le bardeau
GOUTTIÈRES
Installation et remplacement des gouttières
Nettoyage des gouttières
Installation de protège-gouttières Alu-Rex
SERVICES AUX ENTREPRENEURS
Service de couvreur pour les contacteurs. Notre équipe est à votre service pour vos projets de construction. Nos prix sont en fonction du type d'ouvrage à réaliser. Vous pouvez nous envoyer vos plans et devis par courriel pour une estimation rapide et précise.

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,
St-Léonard, H1P 2X4
Tél.: (514) 327-1100
Fax.: (514) 327-1102
info@perroncouvreurs.com
www.perroncouvreurs.com

Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012, 2013,2014, 2015, 2016 et 2017

- 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
- Service d'urgence 24h/7 jours
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures Wally

Luc Deschênes
Tél. (450) 806-0541
Autre : (514) 686-9634
luc@toitureswally.com
www.toitureswally.com

L'expert en détection de fuites !
Réfection de toitures de tous genres
Inspection/Prévention
Projections/Réparations
Imperméabilisation de fondations

15. Drainage

Drainage Québécois

Robert Béland
TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN
Fax: 514-498-7072
www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes /Test de fumée
Inspection télévisée par mini-caméra couleur avec localisation
Nettoyage de réseaux de tous genres
Service 24h , estimation gratuite
Gel et dégel de tuyau
Nettoyage des puits d'accès
Nettoyage de réservoirs, station de pompage, etc
Alésage d'obstruction
Hydro excavation
Inspection Caméra autotractée
Déglaçage par eau chaude / vapeur
Tous type de pompage (liquide, solide, matières dangereuses)
Pompage et nettoyage après Déversement de tout genre

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN
Fax: 514-498-7072
www.groupesanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres
Service 24h , estimation gratuite
Nettoyage des puits d'accès
Nettoyage de réservoirs, station de pompage, etc
Alésage d'obstruction
Hydro excavation
Débouchage de conduites / Drains/Test de fumée
Gel et dégel de tuyau
Inspection Caméra autotractée
Inspection télévisée par mini-caméra couleur avec localisation
Déglaçage par eau chaude / vapeur
Tous types de pompage (liquide, solide, matières dangereuses)
Pompage et nettoyage après Déversement de tout genre

16. Électricité

9317-5446 Québec inc.,

f.a.s. Akoum électrique
(514) 327-5837
(514) 571-5838
akomelectrique@hotmail.com

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 5700-7395-01
- Service 24h, estimation gratuite
- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel

Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Ampère Pro-Teck.

Tél.: (514) 991-8650

Chauffage électrique
Entrée électrique
Panneau électrique
Spécialisé en résidentiel
Petits et gros travaux en rénovation
Service 24h
RBQ 5720-5866-01

Les installations électriques Norca Inc

Tél.: 514-708-6362
info@norca.ca
www.norca.ca

Depuis 1995, notre équipe se fait un point d'honneur de répondre aux exigences de sa clientèle résidentielle toujours plus informée. Ainsi, pour tous besoins de rénovations et de réparations électriques à Laval et à Montréal, l'entreprise Les Installations Électriques Norca est une entreprise à choisir. Vous pourrez avoir l'esprit tranquille en sachant que votre maison est entre les mains de professionnels qui ont à cœur votre confort et votre sécurité. Nous offrons également un service de rénovation d'urgence. N'hésitez surtout pas à nous contacter en cas de besoin!

17. Évaluateurs

Groupe VMMP

Michel Montmarquet
Tél.: (514) 744-4490
mmontmarquet@groupevmmp.com
www.groupevmmp.com

- Financement hypothécaire
- Transaction immobilière (acquisition et disposition)
- Litige
- Conciliation
- Assurances (coût de remplacement d'un bâtiment)
- Étude de valeur locative
- Relocalisation (transfert)
- Fiscalité
- Partage de patrimoine (succession et séparation)
- Expropriation
- Inspection d'avancement de travaux de construction

18. Exterminateur

Élite Extermination

Pascal Rock, Président
No sans frais : 514 791-8385
elite.extermination@hotmail.com
www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ
Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès
Souris, rats, chauves-souris, pigeons, ratons-laveurs et bien plus!
Arrosage extérieur avec des produits écologiques approuvés par Santé Canada
Équipe de techniciens établis un peu partout au Québec

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393
Sans frais: 1-877-438-5454
Président : Martin Beaudry

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!
-Traitement vapeur et traditionnel;
-Service de congélation;
-Traitement à la chaleur avec notre «hot housse»;
-Service de sécheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;
-Détenteur des permis du ministère du développement durable et environnement;
-Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;
-Estimation gratuite sur place.

19. 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

20. 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

21. Gestion Immobilière

Avantages Condo

www.avantagescondo.com
info@avantagescondo.com
1 877 731 8647

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

Ges-Mar Inc.
Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587
contact@ges-mar.net
www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- Des expertises en matière de gestion immobilière, que ce soit un immeuble en copropriété, en logements locatifs, en

logements multiples ou en espaces commerciaux
- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

22. Huissiers de justice

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!

Quintin & Associés SENC Huissiers de justice
5777, rue Sherbrooke est, bureau 200
Montréal, QC, H1N 3R5
Tél. : (514) 257-9087
Fax : (514) 543-5330
quintin.associe@videotron.ca
www.facebook.com/quintin.associehuissiers
Nous misons sur un service personnalisé, Notre priorité : Le client !
Nos champs d'expertises sont nombreux : Signification de diverses documents juridique, Ordre de comparaître, Mise en demeure etc. Exécution de jugement tel que l'expulsion de locataire, saisie en main tierce (Revenu / bancaire).
Le recouvrement à l'amiable de créance.

23. Hypothèque

Caterina Ballaro
Courtier Hypothécaire
Tél.: (514) 799-9461
cballaro@dominionlending.ca
Que ce soit votre première maison ou que vous soyez un acheteur expérimenté avec un excellent crédit, les centres hypothécaires Dominion vous donnent accès aux meilleurs produits et aux meilleurs taux offerts au Canada. Appelez-nous… vous serez surpris!

24. Impôts fiscalité

Centre financier Carrefour Planificateur financier
Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788
louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com
- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

Noël Hémond Planificateur financier, Pl. fin
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 503
noel.hemond@investorsgroup.com
- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

25. 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

26. Inspection Bâtiment

ANIEB Association Nationale des Inspecteurs et Experts en Bâtiments
Gérald Smith, Président
Tél.: (514) 206-0973
info@anieb.com
www.anieb.com
- Inspecteurs agréés en bâtiments de tout genre
- Experts en bâtiments reconnus devant les tribunaux et autres

Centre d'expertises légales en bâtiment
Tél.: (450) 979-6881
celb@videotron.ca
www.vicecache.ca
- Expert technico légal reconnu devant les tribunaux depuis plus de 20 ans.
- Spécialisés en vices cachés, défauts de construction, malfaçons et vices de construction.
- Production de rapports d'expertise, établissement des causes des dommages qui affectent votre immeuble ainsi qu'à la, rédaction de devis des travaux correctifs le tout pour des fins de réclamation potentielle.
- Région métropolitaine de Montréal, la rive nord, la rive sud, et ce de Valleyfield à Joliette ainsi que de St-Hyacinthe à Mont-Laurier.
- Tout immeuble jusqu'à concurrence de 20 logements.
- Expertise : affaissements de sol, fondations, structure, toitures, lproblèmes liés à la condensation d'eau, les moisissures, les infiltrations d'eau, l'enveloppe verticale du bâtiment ainsi que les problèmes reliés à la présence de pestes et d'insectes.

BÂTIMEX
76 boulevard Leclerc Est, Granby
Tél.: (450) 375-4641
info@batimex.ca
Inspection, évaluation et expertise en bâtiment Vice-caché, valeur à neuf, loi 122, résolution de problématiques structurales, inspection préachat, analyse et résolution de problématiques diverses du bâtiment
Analyse et échantillonnage de contaminant (moisissures, amiante, ocre ferreuse), test de qualité d'air
Inspection de drain français et tuyauterie par caméra, thermographie de l'enveloppe du bâtiment
Rapport d'expertise technique détaillé
Ingénieurs, technologues et inspecteurs en bâtiment
Plus de 15000 dossiers complétés avec succès depuis plus de 15 ans.
Crédit de 10% pour les membres de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ)

Patrick Lambert
Tél.: (514) 803-4566
www.inspectionlambert.com
patrick@inspectionlambert.com
- Inspection pré-achat, pré-vente bilan préventif
- inspecteur qui est aussi propriétaire de plex
- Expérience plus de 10 ans dans les multiplex
- Membre AIBQ
- Assuré et Diplômé

27. Maçonnerie

AAA Maçonnerie inc.
Bernabi Contreras
Tél.: (514) 963 2435
aaamasonry@hotmail.com
- Brique, bloc, pierre & rejointement
- Un travail de qualité a un prix juste

Maçonnerie Gratton
Tommy Bouillon, Président
Tél.: (514) 367-1631
Autre : (514) 576-1441
tommybouillon@maconneriegratton.com
www.maconneriegratton.com
- Maçonnerie
- Brique
- Cheminée
- Joint Briques
- Infiltration d'eau

28. Nettoyage de conduits

Maintenance Bonn-Air Inc.
Tél.: 450-431-3501
Cellulaire 514-823-4237
info@maintenancebonnair.com
www.maintenancebonnair.com
- Assainissement de systèmes d'air résidentiels, commerciaux et industriels.
- 20 ans d'expérience dans le domaine, nous offrons des solutions professionnelles vous permettant de respirer un air pur et sain à la maison et en milieu de travail.
- Des conduits d'aération mal entretenus peuvent causer des allergies, de l'asthme ainsi que d'autres problèmes pulmonaires. Nous offrons des services de nettoyage spécialisés prévenant l'accumulation de bactéries, de pollen et de moisissures.

29. Paysagement

Aménagement GoPelouse
Tél.: (514) Mon-Gazon (666-4296)
gaby@gopelouse.com
www.gopelouse.com
Résidentiel / Commercial
- Ouverture / Fermeture*
- Déchaumage / Aération*
- Tonte de Pelouse*
- Entretien de Rocailles*
- Traitement de pelouse*

Spécialités
- Taille de haies
- Plantation de cèdres, d'arbres et d'arbustes
- Abattage / Émondage
- Pose de tourbes
- Terre et semences
- Service de Mini-Excavation
- Location de container
- Installation de clôture (bois, frost et aluminium)
- Conception de trottoir, patio et muret de pavé-uni

Soumission Gratuite
Service Professionnel Depuis Plus de 10 ans!
Services hebdomadaires disponible seulement sur la Rive-Sud

30. 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)

CODE RABAIS 30758755

31. 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-vernis
- Parqueterie

32. Plomberie

Plomberie de la Montagne
Tél.: (450) 922-2606
Cell.: (514) 808-7604
daniel@plomberiedlm.com
- Installation et Remplacement de chauffe-eau électrique ainsi qu'au gaz
Débouchage de tuyauterie
Remplacement de tuyauterie
Construction neuve et rénovation
Travaux de plomberie , chauffage à l'eau chaude et vapeur Plomberie

Mecanitech Ltée
Benoit Lapointe, Estimateur
Tél.: (514) 341-6200
blapointe@mecanitech.com
- Plomberie Chauffage
- gaz naturel
- Entreprise familiale, 25 ans de service
- Urgence 24 heures

33. Portes et fenêtres

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

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

34. Recouvrement

Contencia
Tél : 514-317-4939
Fax : 450-823-0154
www.contencia.ca
255 B, Curé Labelle, Suite 03, Sainte-Rose
- Agence de recouvrement : loyers impayés, dettes personnelles, juridiques et commerciales.
- Dépistage, localisation, antécédents judiciaires (civil, criminel, ...), ...
10% de rabais aux membres APQ

35. Réparations

Maintenance Canada
Tél.: (514) 946-2036
maintenance.canada@gmail.com
Restauration
- Cuisine
- Salle de bainRéparation Service
- Plomberie
- Électricité
- Menuiserie
- Plâtre, peinture
- Céramique

36. Serrurier

Serrurier sirois inc
3950, Ontario Est
Montréal (Québec) H1W 1S9
Téléphone : (514) 523-3687
serrurier.sirois@videotron.ca
www.serruriersirois.com
- Restauration
-Service d'urgence 7 jours sur 7 , 24hres
- Réparation et installation de serrure (régulière et haute sécurité)
- Réparation de système intercom , caméra et contrôle d'accès

37. Sinistres

Vic-Construction
Tél. (514) 451-6565
info@vic-construction.com
www.vic-construction.com
-Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction
Prise en charge et négociation du dossier assurance
Reconstruction de pertes totales , construction neuve avec garantie GCR
Rénovations majeures et Gestion de projets
Décontamination
RBQ 5670 7276 01

38. Téléphones mobiles

Rogers
Tél.: (514) 395-5696
Courriel: apq@rci.rogers.com
- Notre offre pour l'APQ : 20% de rabais sur la mensualité de la ligne principale d'un plan Partagez Tout
- Numéro de contact pour questions / information : 1-866-739-6349
- Abonnez-vous en ligne www.rogersdirect.ca
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc…

Suite aux fortes hausses de taxes à Montréal,

plusieurs ont demandé que le paiement des taxes soit étalé.

En ce moment à Montréal, on peut payer en 2 fois

Mais c'est aussi le cas de plusieurs autres villes :

- à Québec, le 1er mars et le 1er juin 2018

- à Gatineau, le 2 février 2018 et le 3 juillet 2018

- à Saguenay, le 15 février et le second le 15 juin 2018

- à Trois-Rivières, 1er versement le 19 février 2018 et le 2e versement le 5 juillet 2018

Par contre dans certaines villes, on peut payer en plusieurs fois, de quoi inspirer les autres villes.

SHERBROOKE
4 versements égaux et consécutifs aux dates d'échéance inscrites sur votre compte de taxes;
12 paiements égaux et consécutifs moyennant des frais;

ALMA
Le mode de versement égaux permet d'étaler vos paiements d'électricité sur douze mois sans aucuns frais d'adhésion ou de service.
Comme votre consommation peut varier d'une année à l'autre, la Ville d'Alma révise votre versement deux fois par année et rajuste votre mensualité au besoin.

LONGUEUIL
Il est possible d'acquitter le montant en 4 versements.
1er versement 13 février 2018
2e versement 11 avril 2018
3e versement 13 juin 2018
4e versement 9 août 2018

RIMOUSKI
Le compte de taxes annuelles est payable en trois versements aux dates d'échéance suivantes :
1er versement : 28 février 2018
2e versement : 6 juin 2018
3e versement : 5 septembre 2018

SHAWINIGAN
Le compte de taxes peut être acquitté en 3 versements. Les dates d'échéance des 3 versements prévus pour 2018 sont le 7 février, le 7 mai et le 7 septembre.

Rappelons que Projet Montréal avait promis en campagne d'implanter cette mesure, soit la possibilité de payer en plus de deux fois.

Puisque les choses changent parfois rapidement, il est important de vérifier avec votre municipalité avant d'étaler vos versements par mesure de prudence.

globalpayments
Membre APQ et propriétaires de logement, bénéficiez des tarifications préférentiels négocier par l'APQ pour accepter des paiements Débit/Visa/Mastercard
Contacter votre représentant Global Payments pour les détails!
Yavar Ashrafi, Directeur développement des affaires
Tél.: (438) 998-1939
Yavar.ashrafi@globalpay.com

COLLABORATION SPÉCIALE

Acheter un immeuble éloigné, est-ce une bonne idée ?

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

Pour trouver de bons immeubles, il faut souvent investir du temps dans la recherche. Et parfois il faut chercher loin ! Mais est-ce une bonne idée de devenir propriétaire d'un immeuble qui se trouve à des heures de route de votre lieu de résidence ?

Imaginez la scène : vos yeux de propriétaire parcourent les occasions d'achat quand tout à coup l'occasion rêvée et tant attendue vous saute en pleine figure : un bel immeuble offert à bon prix et affichant une rentabilité à faire rêver vous tend les bras.

Il y a cependant un petit hic : l'immeuble se trouve à Saint-Clin-Clin-des-Meuh-Meuh (ville fictive), et donc à plusieurs heures de route de votre résidence. Pragmatique que vous êtes, vous hésitez en raison de l'éloignement, mais vous cherchez tout de même une solution.

Trop loin ?
Il est très probable que les meilleures opportunités d'achat se trouvent à des kilomètres de votre lieu de résidence. Les occasions peuvent être invitantes, mais l'éloignement refroidira plus d'un aspirant propriétaire.

Et pour cause ! S'occuper d'un immeuble locatif exige déjà un certain temps, imaginez si vous devez ajouter à cela le temps de déplacement requis pour vous y rendre. D'une part, les heures que vous perdrez dans le transport ne seront pas mises à profit. Mais le principal défi demeure la gestion de l'immeuble. Que ce soit pour accueillir vos nouveaux locataires, pour gérer un différend, pour entretenir le terrain, ou pour répondre à toute urgence, vous serez limité.

Faites appel à un gestionnaire
Voilà la solution qui s'impose ! Cela vous permettra sans problème de devenir propriétaire d'immeubles situés à mille lieues de votre domicile.

Je possède personnellement quelques immeubles situés à plusieurs heures de route de mon lieu de résidence. Si je devais me déplacer en personne pour gérer l'arrivée de chacun de mes nouveaux locataires, ou encore pour régler moi-même le moindre problème avec l'immeuble, je perdrais un temps énorme ! C'est pourquoi je fais affaire avec plusieurs gestionnaires d'immeuble.

Bien sûr, le fait de sous-contracter la gestion est une dépense qui affecte la rentabilité d'un immeuble. Mais si on pousse l'analyse de rentabilité, on constate qu'une telle démarche me permet de consacrer du temps à la recherche et à l'acquisition d'autres immeubles, et qu'au final, il en est beaucoup plus rentable de procéder ainsi plutôt que de tout gérer par moi-même.

Comment ça fonctionne
Plusieurs entreprises se spécialisent dans la gestion d'immeubles appartenant à autrui, et il est possible de leur confier un maximum de tâches. Il est notamment question de la location (gestion des locataires, des loyers et du marketing), de l'administration (gérance des finances de l'immeuble, des assurances…), de l'entretien et du service client.

Autrement dit, un gestionnaire vous permet de dormir sur vos deux oreilles.

En échange de ces services, le gestionnaire percevra des honoraires établis selon l'une des deux méthodes suivantes : il peut soit prélever un pourcentage des revenus de l'immeuble (généralement de 3 à 10 %), soit prélever un tarif fixe pour chacune des portes dont il s'occupe, par exemple 20 $ par logement. Entre vous et moi, si cela peut vous permettre de rentabiliser votre temps, c'est peu payé !

Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs ou de courtiers immobiliers débutants ou expérimentés qui désirent acquérir davantage de connaissances sur l'immobilier. Inscrivez-vous à un bulletin bimensuel sur l'immobilier gratuitement en visitant https://immofacile.ca/infolettre-gratuite/

Suite de la page 11
Smoking or no smoking, we must not be a nuisance to our neighbours!

can no longer live there.

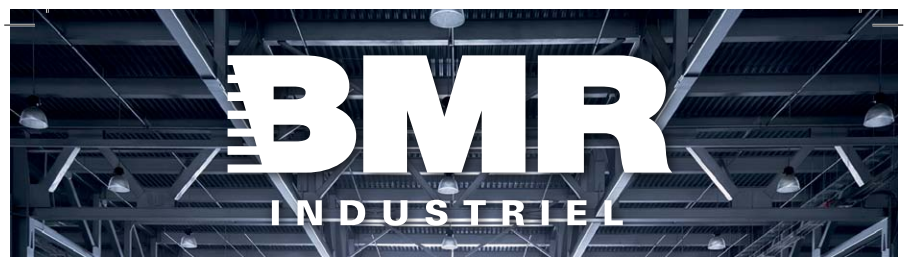
The judge of the Régie du logement reminds that the tenant has the obligation to behave in such a way as not to disturb the normal enjoyment of the premises by the other tenants, failing which he may be liable to the landlord and the other tenants. On the other hand, he also recalls that the neighbours must accept the normal disadvantages of the neighbourhood which do not exceed the limits of the tolerance that they must express according to the nature of the premises and the local customs.

It is not always easy to determine what constitutes an abnormal inconvenience, but it must be determined objectively, at the discretion of the court. In terms of rental housing, it says "that two essential conditions must be met. It must be an abnormal or excessive inconvenience that is persistent."

The judge made moreover the following remarks about the smoke and the prohibitions in the lease, which we reproduce here for you: "The question of whether a ban on smoking in a dwelling is valid no longer arises. It is now possible at the conclusion of the lease to provide a prohibitory clause for smoking in a dwelling." And, "It is also now well known that exposure to tobacco smoke can have an impact on the health of non-smokers. Advertising campaigns and the passing of successive laws in recent years restricting smoking in several places[1] reveal a public health concern in Quebec."

In this case, the tenant is not bound by such a clause prohibiting smoking in his dwelling, but the judge still comes to the conclusion, with the evidence presented to him, that the tenant is harming the peaceful enjoyment of the premises of other occupants, disturbs the management of the landlord, exposes him to legal remedies and jeopardizes the condition of the dwelling because of the smoke, which is sufficient to terminate his lease.

[1] 243211 31 20151026 G, 2018 QCRDL 3482.



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ !

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

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

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

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

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

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

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

SAINT-GEORGES DE BEAUCE
BMR Matco
9050, boul. Lacroix
Tél. : (418) 227-1717

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

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

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

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

Pour en savoir plus, communiquez avec nous
par téléphone : 514-326-1004
par télécopieur : 514-326-8446
par courriel : industriel@bmrmatco.com

Important : mentionnez le numéro de client **71087** et présentez votre carte de membre APQ pour obtenir vos escomptes.

Montréal désormais responsable des budgets relatifs au développement de l'habitation sur son territoire

Le 16 mars, le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal ont conclu une entente concernant le transfert à la métropole des responsabilités et des budgets relatifs au développement de l'habitation sur son territoire.

La Société d'habitation du Québec (SHQ) s'engage à verser à la Ville de Montréal une part des budgets prévus à certains programmes d'habitation, que la Ville administrera en tenant compte des orientations et des objectifs gouvernementaux. Pour l'année 2017-2018, la Ville de Montréal disposera d'un budget de 93,7 M$ pour gérer sur son territoire les programmes AccèsLogis Québec, Rénovation Québec et d'adaptation de domicile.

Ce sont les unités allouées avant le 1er avril 2017 dans le cadre du programme AccèsLogis de la SHQ qui seront admissibles à ce financement.

L'entente, d'une durée de cinq ans, détermine également la part du budget des programmes de la SHQ qui revient à la métropole. Pour l'année 2017-2018, ce pourcentage est établi à 36 %. Il sera augmenté d'un point chaque année jusqu'à ce qu'il atteigne 40 %, en 2021-2022.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut qu'être déçue de la décision du gouvernement d'investir dans la pierre plutôt que de l'aide à la personne.

Avec un taux d'inoccupation de 2.8% en 2017, des logements disponibles sont encore libres.
Nul besoin de mentionner que l'APQ est d'avis qu'on n'a pas besoin de nouveau logements sociaux à grands coûts pour faire compétition au marché privé. L'APQ qui a obtenu par le biais de l'accès à l'information, des données sur les coûts de remplacement, amélioration et modernisation du parc immobilier HLM. Ainsi, pour les quelques 73 000 unités de logement social réalisées entre 1960 et 1990 seulement, il en coûte, pour les remplacements, améliorations et modernisations seulement, plus de 300 millions de dollars par année! La SHQ prévoyait encore des besoins de l'ordre de 1,7 milliards de dollars entre 2013 et 2017.

Si l'aide gouvernementale se faisait directement à la personne, toutes ces sommes pourraient servir à aider plus de gens dans le besoin, qui habiteraient dans des logements privés. Il faut que nos logements soient loués, pour qu'on ait les fonds nécessaires, nous aussi, à l'entretien de notre parc locatif ! Il en va du bien-être de notre économie, de nos locataires et des investisseurs!

Source : Société d'habitation du Québec

Neige et pluie : Beaucoup de poids sur les toitures et d'eau pour vos drains

L'hiver achève, plus que quelques semaines et l'herbe verte réapparaitra sur les terrains.
Mais en attendant que les rues soient nettoyées, il faut penser aux conséquences du redoux et des nuits froides.

Et cet hiver, ça a été tout un hiver. On a dépassé les moyennes de chutes de neige. On parlait même d'accoter le record historique de neige tombée pour la saison hivernale complète à Québec de 550 cm en 2008.
Début février, il était déjà tombé à Québec 220 cm de neige et à Montréal on avait accumulé plus de 200 cm, avec encore 1 mois et demi de neige possible.

LES TOITURES
Selon la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ), des affaissements peuvent se produire sous votre toiture quand le poids est trop important.
En effet, le réchauffement et la pluie ou le verglas qui l'accompagneront risquent d'augmenter la charge imposée à votre toiture, surtout si une importante quantité de neige s'y est déjà accumulée.
De plus, si l'eau n'est pas évacuée pendant le redoux, le refroidissement qui suivra pourrait favoriser la formation de glace à laquelle s'ajouteront ensuite des précipitations de neige. Résultat : votre toiture devra supporter un poids beaucoup plus important, voir trop important.

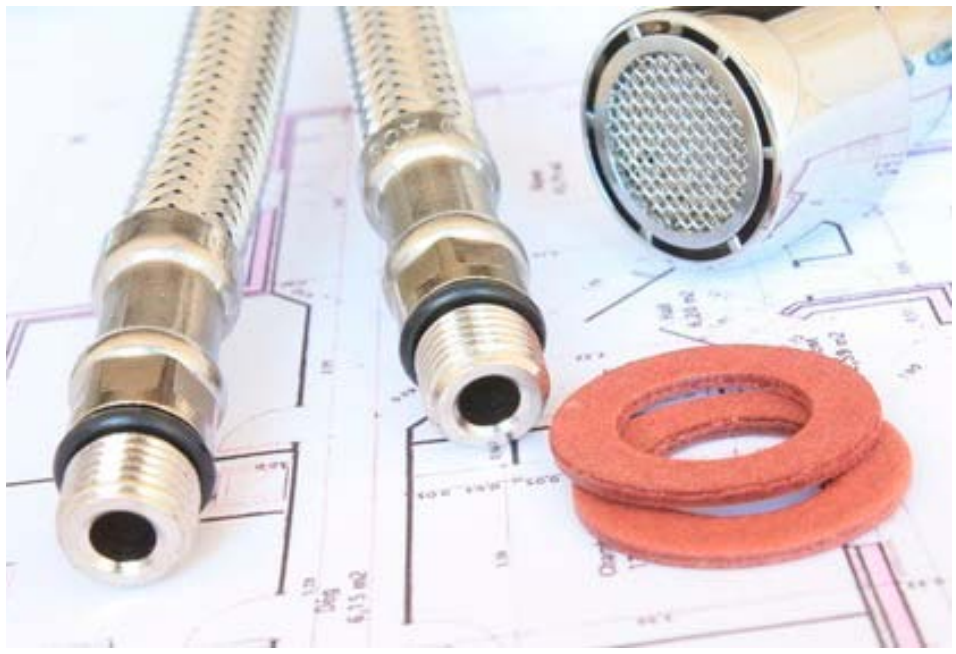
Pour prévenir ces affaissements, il faut surveiller les accumulations de neige ou de glace et ne pas hésiter à consulter un spécialiste qui va déneiger les toitures.

La RBQ invite également les propriétaires à retirer les glaçons suspendus au rebord de leurs bâtiments. S'ils se détachent, ces glaçons peuvent représenter un danger pour les voitures et les piétons.

Lorsque le déneigement s'avère nécessaire, la RBQ invite les propriétaires à confier cette tâche à des entreprises disposant de méthodes et d'équipements appropriés afin de ne pas endommager la membrane d'étanchéité du toit.

Dans la majorité des cas, des signes précurseurs d'un affaissement possible de la toiture se manifestent. Par exemple, des fissures peuvent apparaître sur les murs intérieurs ou des portes intérieures peuvent se coincer.

En tant que propriétaires de logements, il faut conscientiser les locataires au fait qu'il ne faut pas attendre si des fissures apparaissent. Ils doivent vous aviser pour prévenir toute détérioration rapide de l'immeuble.
Dans ce cas, vous devez déneiger votre toiture, peu importe la quantité de neige présente.



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
PETRO-CANADA
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

Même si la fin est proche, les sorties de secours doivent rester dégagées. Les accès aux garages, remises et stationnements doivent être déglacés en plus de la neige enlevée.

Les mois de Mars et Avril sont synonymes de glace avec la fonte le jour et le froid la nuit, et de verglas avec des températures positives et négatives en alternance. Pour prévenir toutes blessures, assurez-vous que de l'abrasif soit étendu de façon régulière.

LES DRAINS

Redoux, fonte de la neige et pluie, un beau cocktail qui remplit vos dispositifs d'évacuation des eaux (gouttières ou drain pluvial). Alors vérifiez qu'ils ne sont pas obstrués. En plus d'un nettoyage à l'automne et au printemps selon votre immeuble, il faut surveiller tout débordement imprévu.

Aussi on voit des drains bouchés de glace. Envoyez une entreprise de drainage d'égout sans hésiter. Par exemple, le drains extérieurs bouchés devant une porte de garage font un pot naturel et laisse l'eau s'infiltre dans les garages.

N'oubliez pas que l'obstruction des drains s'associe aux infiltrations d'eau!

Rencontre de Me Simard, Président de la Régie du logement

Suite à l'entrée en poste de Me Simard comme président de la Régie du logement, l'Association des Propriétaires du Québec souhaitait présenter ses revendications.

L'APQ souhaitait parler de 4 points en particulier :

- Projet-pilote de médiation

Madame Thériault, ministre de l'Habitation, a annoncé un nouveau service de médiation qui sera testé cette année dans le cadre d'un projet-pilote.

« Les délais à la Régie sont vraiment trop longs. On est en train de regarder la possibilité de faire de la médiation », a expliqué Mme Thériault en entrevue au Devoir.

L'APQ qui est en faveur de la médiation, a fait connaître son avis et son appui à ce projet afin d'accélérer les autres dossiers.

L'APQ a également souligné sa préférence pour un médiateur qui a une formation en médiation afin d'optimiser les chances de succès du projet-pilote.

Par contre, l'APQ recommande que les dossiers de non-paiements soient exclus du projet pilote.

- Les délais à la Régie du logement

La nécessité d'une réforme ou d'engager plus de juges administratifs est une situation plus que criante.

Certains dossiers peuvent attendre plus de 18 mois avant de recevoir une date pour leur première audition.

Dans certains cas, comme la jouissance paisible des lieux, c'est autant les locataires que les propriétaires qui sont affectés par cette nuisance.

L'APQ regrette également qu'aucune communication ne soit possible quand vient le moment de fixer les dates d'audiences car il faut dans certains cas tenir compte des circonstances particulières d'un dossier. Or, les processus de communication par lettre actuellement en place ne répondent pas aux besoins des justiciables selon l'APQ.

L'augmentation du budget afin d'engager plus de juges administratifs, le traitement des dossiers de non-paiement sans que les parties n'aient à se présenter à moins d'une contestation du locataire, sont des avenues à explorer pour enfin avoir un tribunal d'accès efficace et rapide comme sa mission première.

- Réforme fixation de loyer

Une méthode désuète, que dire de plus:

Il faut 40 ans pour récupérer son investissement

Les hausses de taxes sont perçues par les propriétaires, et qui doit les absorber pour garder ses locataires?

Aucun étalement possible des dépenses

Des taux négatifs!

- Dépôt de garantie

Le seul moyen de conscientiser les locataires à faire le ménage et entretenir le logement.

Cette demande est faite depuis des années, et certains ministres ont évoqué sa mise en place comme M. Pierre Moreau en 2014. Or, près de 4 ans plus tard et aucune annonce dans ce sens n'a été faite.

Chaque année on voit des cas extrêmes de saccage et de pertes financières car les locataires sont partis sans laisser d'adresse ou insolvables.

Cette mesure est aussi bonne pour les locataires qui prennent soin de leur logement et souhaiteraient arriver dans leur nouveau logement avec bonheur et non du stress!

L'APQ continuera ses revendications auprès des différents paliers gouvernementaux.

Le Cannabis est encore illégal pour quelques mois

On apprenait récemment que les sénateurs voteront à la chambre haute le 7 juin 2018 la version finale du projet de loi C-45.

La ministre fédérale de la Santé, Ginette Petitpas Taylor, a déclaré que les provinces auront besoin de 8 à 12 semaines après la légalisation officielle du cannabis pour mettre en place les procédures reliées à la vente de la substance.

Le calendrier d'adoption de la loi a été établi le 15 février et il prendra fin le 7 juin 2018.

L'APQ rappelle donc aux locataires que le Cannabis est toujours illégal et ce jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi autorisant la possession et la consommation de Cannabis.

Dans les logements dont le bail aura été modifié avec des clauses interdisant la fumée de Cannabis ne pourront pas décider de fumer. Les modifications acceptées, les locataires devront s'y conformer. Et pour les nouveaux baux, les nouveaux locataires qui signeront un bail pourraient voir une disposition excluant la fumée dans le logement ainsi que la culture du cannabis.

Immeubles spécial Cannabis?

Dans certaines autres provinces, on voit des propriétaires de logements qui souhaitent autoriser le Cannabis dans leurs immeubles. La question se pose : Assisterons-nous à ce petit phénomène au Québec?

Outre le fait que cela ouvre un autre bassin de locataires, de nombreuses vérifications et préventions devront être mises de l'avant.

Une enquête complète doit être faite pour connaitre les antécédents de vos potentiels locataires. Votre assurance pourrait ne pas assurer votre immeuble selon les dossiers de vos locataires.
Aussi comment les assurances vont-elles réagir face aux risques d'incendie liés à la cigarette et à la Marijuana?

Offre exclusive pour les membres de l'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

APQ

20% DE RABAIS sur les forfaits *Partagez tout*MC*

INCLUS AVEC TOUS LES FORFAITS (RÉSIDENTS DU QUÉBEC) : Appels nationaux illimités[2], messages texte illimités SMS/MMS (Canada)[3], afficheur, boîte vocale, 2,500 minutes de transfert d'appel, mise en attente et appel de groupe et facturation en ligne.

Plus votre choix de données mensuelles pour votre forfait *PARTAGEZ TOUT*MC

	4 Go[4]	6 Go[4]	10 Go[4]	14 Go[4]	AJOUTER UNE LIGNE
FORFAIT MENSUEL AVEC VOTRE PROPRE APPAREIL					
J'AI MON APPAREIL Votre appareil doit être débarré afin d'être utilisé sur le réseau Rogers.	48 46$* (Rég. 60 $)	56 46$* (Rég. 70 $)	68 46$* (Rég. 85 $)	76 46$* (Rég. 95 $)	35 $*5 Rég. ~~45$~~
FORFAIT MENSUEL AVEC NOUVEL APPAREIL†					
FÛTÉ Pour un forfait à petit prix et des téléphones intelligents de base branchés.	52 46$* (Rég. 65 $)	60 46$* (Rég. 75 $)	72 46$* (Rég. 90 $)	80 46$* (Rég. 100 $)	40 $*5 Rég. ~~50$~~
STANDARD La parfaite balance entre le prix d'appareil et forfait.	60 46$* (Rég. 75 $)	68 46$* (Rég. 85 $)	80 46$* (Rég. 100 $)	88 46$* (Rég. 110 $)	50 $*5 Rég. ~~60$~~
STANDARD + Payez plus pour votre forfait, mais moins pour l'appareil.	—	76 46$* (Rég. 95 $)	88 46$* (Rég. 110 $)	96 46$* (Rég. 120$)	65 $*5 Rég. ~~75$~~

Lors de la mise en service d'un forfait Partagez tout vous obtenez

Partout chez vous · ROGERS GAMECENTRE LIVE

Applicable à tous les forfaits. Offres sujettes à changement sans préavis. Demandez les détails.

1 service de votre choix pour 6 mois parmi les suivants†

Spotify · texture par next issue

†Offres sujettes à changement sans préavis. Certaines conditions s'appliquent. Demandez les détails.

COMMANDER EN LIGNE

Rendez-vous au **planetemobile.biz** pour votre soumission ou pour consulter les offres en vigueur.

ACCÈS AUX FORFAITS STANDARD
Nom d'utilisateur : apq
Mot de passe : mobile

ACCÈS AUX FORFAITS FUTÉ
Nom d'utilisateur : apq
Mot de passe : planete

MESSAGE IMPORTANT
Offre disponible uniquement en ligne ou avec votre représentant

PLANÈTE MOBILE · ROGERS

Brigitte Gauthier | 514 856-1884 x223 | 1 888 484-2835 x223 | brigitte@planetem.com

*Offres sujettes à changement sans préavis. Certaines conditions s'appliquent. Rabais applicable uniquement à la ligne primaire. Ne peut être jumelée à aucune autre offre. Votre première facture comprendra des frais de connexion de 25 $ par ligne afin que votre service soit activé sur notre réseau. Les frais de temps d'antenne additionnel, de transmission de données, d'interurbain, d'itinérance, les frais liés aux options et les taxes sont en sus et facturés mensuellement, le cas échéant. Les frais gouvernementaux mensuels suivants pour le service d'urgence 9-1-1 seront exigés : 62 ¢ en Saskatchewan, 46 ¢ au Québec, 43 ¢ en Nouvelle-Écosse, 53 ¢ au Nouveau-Brunswick, 70 ¢ à l'Île-du-Prince-Édouard, 44 ¢ en Alberta et 75 ¢ à Terre-Neuve-et-Labrador. Cependant, le temps d'antenne n'est pas facturé pour les appels au 9-1-1 que vous faites à l'aide de votre appareil sans fil de Rogers. Des frais de récupération des économies réalisées sur l'appareil sont exigés, conformément à votre entente, si pour quelque raison que ce soit vous changez de forfait pour un forfait de niveau inférieur pendant votre période d'abonnement. Vous devrez acquitter des frais uniques de déclassement de forfait, tel qu'il est prévu dans votre entente de service. **1.** Avec activation d'un forfait Partagez tout de deux ans. **2.** Sur le réseau de Rogers ou dans une zone de Couverture étendue. La couverture n'est pas offerte dans toutes les régions. Les frais d'interurbains internationaux et de message texte à ligne filaire sont en sus. Seuls les numéros canadiens à 10 chiffres sont admissibles. **3.** Comprends les messages texte, photos et vidéos envoyés du Canada vers un numéro de sans-fil canadien et les messages texte, photo et vidéo entrants, peu importe la provenance. Les messages texte entrants et sortants à tarification additionnelle, les messages texte envoyés à l'étranger et les messages envoyés et reçus en itinérance ne sont pas compris et sont facturés, le cas échéant. **4.** Toute utilisation supérieure à votre volume de données est facturée par tranches (voir les modalités d'utilisation excédentaire associées à votre forfait), arrondies au prochain Mo ou Go (selon les modalités de votre forfait). **5.** Le rabais de 10$ est sujet à changement sans préavis. ©2017 Rogers Communications Inc.