

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

Poursuite contre un propriétaire pour une enquête de crédit non signée évitée grâce à L'APQ

Le service d'enquêtes de l'APQ a évité à un propriétaire de se trouver confronté à une poursuite en justice contre lui.

Nous avons reçu une offre de location non signée. Comme nous sommes la seule association ou organisation à vérifier 100% des évaluations reçues l'APQ a sauvé la mise pour un propriétaire de logement! Toujours dans notre processus de protection du membre, nous avons communiqué avec le locataire pour que ce dernier nous autorise et signe l'offre de location.

Le locataire nous a répondu "normal que l'enquête n'est pas signée, je l'ai fait exprès je passe pas au crédit. Ma blonde passe, je peux remplir l'enquête et la signer à sa place".

Évidemment la réponse du locataire ne convient pas et aucune enquête ne peut être permise dans ce cas. L'intention de frauder entraîne le refus immédiat de la candidature!

Imaginez si le propriétaire avait signé lui-même pour éviter de devoir rencontrer de nouveau le locataire. Le propriétaire aurait pu se retrouver devant une demande à la commission d'accès à



Votre offre de location n'est pas signée? "Normal j'ai fait exprès de ne pas la signer"

l'information contre lui et des demandes de dommages-intérêts à verser pour avoir vérifié sans autorisation le crédit de la personne et pour avoir falsifié un document.

De même un locataire qui vient visiter seul et remplit deux offres car sa copine travaille peut avoir les mêmes conséquences dramatiques.

Que ce soit la date qui est manquante, que ce soit la signature qui est manquante, il est essentiel pour votre sécurité de prendre le temps de vérifier que tout est complété correctement.

Devoir verser des milliers de dollars à un locataire qui vit dans un de ses logements n'est pas une situation agréable à vivre.

Suite à la page 9

LA CLAUSE D'UN BAIL INTERDISANT LES ANIMAUX EST-ELLE INFALLIBLE?

Le droit pour un propriétaire d'interdire les animaux dans son logement, par une clause adoptée dans l'intérêt commun et pour le bien-être de tous les occupants de l'immeuble, a été reconnu par les jugements de la Régie du logement et fait même l'objet d'une clause prévue dans le bail.

Toutefois, ce droit n'est pas infallible.

Une des exceptions à l'application de cette clause, est la situation du locataire qui possède un chien guide ou d'assistance pour pallier un handicap. Cette situation est généralement vécue dans le cas où le locataire est aveugle, mais peut également être possible dans d'autres situations. Les chiens d'assistance, qui aident à pallier d'autres types de handicap ou de problèmes, tels que la surdité,

le trouble envahissant du comportement (comme l'autisme) en sont également des exemples. Ainsi, le refus d'un candidat handicapé qui requiert l'aide d'un chien guide ou d'assistance, malgré un règlement d'immeuble interdisant les chiens, serait selon notre opinion contraire aux dispositions de la Charte des droits et libertés de la personne, soit principalement l'article 10,

Suite à la page 8

Me A. Lapointe



L'IMMIGRATION: EXCELLENT POUR LES PROPRIÉTAIRES



LES ANIMAUX EXOTIQUES



CHUTES DE NEIGE



RETARDS FRÉQUENTS

RENCONTRE AVEC CAROLE POIRIER DÉPUTÉE DU PARTI QUÉBÉCOIS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a rencontré la députée péquiste Carole Poirier le 25 août dernier à son bureau de Montréal.

Cette rencontre avait pour but de discuter de l'habitation, de partager notre expertise et nos visions sur les modifications plus que nécessaires au domaine de l'habitation. Nous avons, à travers nos échanges, pu exprimer nos revendications.

Suite à la page 17

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

Poste-Publication
convention 40020616



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

Suivez-nous



A LAWSUIT AGAINST AN OWNER FOR AN UNSIGNED CREDIT CHECK PREVENTED THANKS TO THE APQ

The investigation agency of the APQ avoided that an owner would have been confronted with a lawsuit against him.

We received an unsigned offer to lease. As we are the only organization or association to check for a 100% the evaluations feedback received, the APQ saved the day for a landlord! Still, during our process of protecting the member, we contacted the tenant so that he allowed us and signed the rental offer.

The tenant answered us that it was "normal that the verification was not signed, I did it on purpose, so that my credit rating was not checked. My girlfriend's is, so I can complete the survey and sign in her place."

Obviously, the answer of the tenant is not suitable and no verification can be allowed in this case. The intent to defraud causes immediate rejection of the application!

Imagine if the owner had signed himself in order to avoid having to meet the tenant again. The owner

could have been facing a request at the Commission for access to information against him and demands for damages with interest to pay for having verified credit without permission of the person and for falsifying a document.

Similarly, the case of a tenant who comes to visit alone and fills out two offers, because his girlfriend works, can have the same dramatic consequences.

Whether the date is missing, or whether the signature is missing, it is essential for your

safety to take the time to check that everything is completed correctly.

Having to pay thousands of dollars to a tenant who lives in one of our dwellings is not a pleasant situation to experience.

Finally, to conclude with the precautions to take while doing verifications, it is also important to check the content of the offer to lease. The APQ does no outsourcing: the importance of quality assessment must be controlled by a very severe and ongoing process, internally.

Another example of the indisputable superiority of the APQ:

During one of our audits on employment we learned that the tenant who had to start a new job the day before had never presented himself for the new job. The credibility of the tenant and his solvency are then challenged! ☑

GOOD OWNER seeks GOOD TENANT

The owners have asked us to find a solution to bridge this duality between landlords and tenants.

The owners wanted to highlight their desire to serve their customers well in order to demonstrate the unity of interests of all: a good landlord wants a good tenant, but the reverse is also true.

This analysis allowed the newspaper *Le Propriétaire* to take a new direction by adding the section "Welcome to Quebec" which aims to be both a guide for tenants and a tool to find housing.

We recommend that owners do checks on the candidate before renting an apartment. It is indeed necessary, to ensure ourselves that we rent our property to a person who meets his obligations.

We recommend that owners do checks on the candidate before renting an apartment.

It was only obvious therefore to offer tenants access to checks before renting a housing on the property and the services ren-

dered, hence the new Verified Housing Service of the APQ.

Depending on the selected verification, we can carry out checks on the files related to the building both before the Régie du logement, the city, the fire department and the Régie du Bâtiment du Québec and also know the satisfaction of a sample of tenants in the building.

Following this verification, the property could be assigned the following symbol meaning that the entire file makes it a recommendable building. The number accompanying the logo will allow to validate that it concerns an updated verification on our website www.apq.org ☑

Good tenant and Good landlord, we wish you harmony!

Unité mobile

nettoyage haute pression

Lessard

francislessard@videotron.ca 514.424.6346

F FABELTA

- ☑ Produits disponibles parmi les plus performants au Canada
- ☑ Gains énergétiques élevés
- ☑ Entretien facile

Contactez **Richard Germain**
pour vous accompagner dans votre projet

514-434-0371
rgermain@fabelta.com

ENTREPRISES DOCO INC.

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

Escompte supplémentaire pour les membres de l'APQ

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

Fenêtres tout PVC, HYBRIDE ou tout ALUMINIUM

FENÊTRES CONCERTO

Certification Energy Star 2015 zone 1, 2, 3

PAR ROYAL



CHANGEZ VOS FENÊTRES, C'EST PAYANT!

Obtenez un appui financier d'Hydro-Québec à l'achat de fenêtres homologuées ENERGY STAR® pour votre immeuble locatif résidentiel.

Vous rendrez votre immeuble locatif plus attrayant pour les locataires et économiserez sur les coûts de vos rénovations.

MIEUX CONSOMMER, c'est avantageux pour tous.





Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

L'immigration: excellent pour les propriétaires d'immeubles

Bienvenue aux nouveaux arrivants

Plusieurs conversations avec des propriétaires d'immeubles m'ont permis de constater que la crainte vient souvent nuire à notre évaluation de la situation. Ces craintes provenant de situations qui sont pourtant exorbitantes. Nous avons vu dans les médias des situations qui frappent l'imaginaire et qui font peur: des locataires qui croyaient pouvoir laver leur logement en jetant des chaudières sur le sol, qui croyaient pouvoir utiliser le salon pour en faire un jardin maraîcher ou encore qui pensaient que la chaleur dégagée par le tuyau d'eau chaude permettait de rendre à point tant les fruits que la viande.

Relevons d'abord que comme société d'accueil si de tels cas se produisent c'est que nous avons failli dans notre rôle d'intégrateur culturel. La vaste majorité des cas médiatisés relève de l'exception et du manque d'information dont les nouveaux arrivants sont victimes.

Les nouveaux arrivants sont une source importante de nouveaux locataires dans les logements du Québec. Il est de notre ressort de favoriser une saine intégration dans leur milieu de vie. Souvenons-nous que les nouveaux arrivants qui deviennent nos locataires le sont pour longtemps. En effet, les locataires nouveaux arrivants restent en moyenne 13 ans dans un logement.

En prenant le temps de voir à ce que le locataire que vous rencontrez a choisi de

suivre une formation sur le logement et qu'il est en mesure de bien comprendre ses droits et obligations comme locataire, vous partez du bon pied.

Plusieurs propriétaires m'ont parlé du succès qu'ils ont pu vivre en louant leur logement à un locataire qui a suivi une formation parrainée par L'APQ avec un de nos partenaires le ROMEL qui joue ce rôle de façon impeccable.

Dans le même ordre d'idée, nous devons également nous assurer que les logements choisis conviennent aux besoins des locataires. Nous avons donc créé une section spéciale de formation et d'accueil pour les informer sur leurs obligations et aussi pour leur présenter des logements qui ont fait l'objet d'une vérification Immeubles vérifiés APQ. ☑

L'APQ fière partenaire de votre succès!

IMMIGRATION: EXCELLENT FOR OWNERS OF BUILDINGS

WELCOME TO NEWCOMERS

Many conversations with owners of buildings have made me realize that fear often interferes with our assessment of the situation.

These fears originate from situations that are nevertheless exorbitant. We have seen in the media situations that strike the imagination and are scary: tenants who thought they could wash their apartment by throwing boilers on the ground, or who thought they could use the lounge to turn it into a market garden or also someone

who thought that the heat from the hot water pipe allowed to cook fruit as well as meat.

Let us first note that as a host society, if such cases happen, it means that we have failed in our role of cultural integrator. The vast majority of cases publicized fall within the exception and the lack of information of which newcomers are victims.

Newcomers are an important source of new tenants in the dwellings of Quebec. It is our responsibility to promote healthy integration into their environment. Remember that newcomers who become our tenants remain our tenants for a long time. Indeed, the newly arrived tenants remain on average 13 years in a dwelling.

By taking the time to ensure yourself that the tenant you meet has chosen to undergo training on housing and is able to fully understand his rights and obligations as a tenant, you start off the right way.

Many owners have talked to me about the success they have been able to experience by renting their property to a tenant who had received training sponsored by the APQ with one of our partners, ROMEL (Regroupement des Organismes du Montréal Ethnique pour le Logement), which plays this role impeccably.

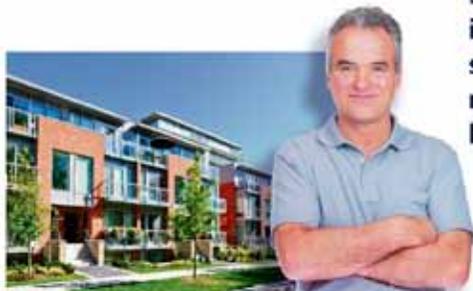
In the same vein, we must also ensure ourselves that the chosen accommodations are appropriate to the needs of the tenants. We created therefore a special section for training and welcoming to inform them on the obligations and also to introduce to them dwellings that have been submitted to an APQ Building Verification. ☑

The APQ, proud partner of your success!

L'APQ vous propose de **qualifier votre immeuble** c'est à dire mettre de l'avant le **soin que vous apportez à vos logements** mais aussi **aux relations avec vos locataires**.



La jouissance paisible des lieux, l'entretien et les relations dans l'immeuble sont d'autant plus d'éléments pris en compte lors du choix de son futur logement.



QUALIFICATION DE L'IMMEUBLE

L'évaluation tiendra compte de:

Les dossiers devant le Régie du Logement
Les avis d'infraction de la ville, du service des incendies ou de la Régie du Bâtiment du Québec
Certains locataires seront contactés au hasard, le nombre variera selon la taille de l'immeuble

Avant de mettre en location l'un de vos logements ou avant de signer votre bail,
ASSUREZ-VOUS QUE L'IMMEUBLE EST VÉRIFIÉ PAR L'APQ

SI VOUS VOYEZ
CE SIGNE



vous pourrez vérifier avec le code la validation
de l'immeuble sur notre site internet **www.apq.org**

Autant les propriétaires que les locataires bénéficient de ce nouveau service

Contactez un membre de notre équipe au 1-888-382-9670

LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 30, numéro 9
Septembre 2014

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Imprimeries Transcontinental

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

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

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

Dépôt légal

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Graphiste

Alice Dornoy

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Carmen Ruiz



Déballer les cartons



t voilà! Vous êtes enfin arrivé dans votre nouveau logement. Vous vous retrouvez en face d'une montagne de boîtes. Vous vous demandez par où commencer.

La phase de déballage peut être agréable à condition d'en faire une aventure amusante avec les autres membres de la famille. Il faut vous concentrer sur une pièce à la fois et gardez toujours en tête que vous n'avez pas à tout déballer en une journée.

Commencez par défaire les cartons indispensables à votre installation. Vous les avez sûrement identifiés. Ils contiennent les produits d'hygiène quotidienne, les produits de nettoyage, serviettes, torchons, boîtes à outils, trousse d'urgence, médicaments etc...

Si vous avez de jeunes enfants, sortez quelques jouets le plus vite possible. Ils seront réconfortés de retrouver leurs jouets et vous laisseront tranquilles. S'ils sont assez grands, donnez-leur la responsabilité de défaire leurs boîtes de jouets qu'ils placeront eux-mêmes dans leur nouvelle chambre. Ils seront fiers de participer au déménagement.

Vous pouvez maintenant vous attaquer à la cuisine. Elle devra être fonctionnelle le plus tôt possible. Rangez tout ce qui va dans les tiroirs et les armoires. Ne perdez pas de temps à vous demander où placer tel article. Vous apporterez des changements plus tard.

Passez ensuite à la salle de bain. Déballer vos affaires de toilette. Disposez tout ce dont vous aurez besoin pour prendre un bon bain relaxant après une journée éreintante.

Pas de panique si vos chambres à coucher ne sont pas complètement aménagées le premier soir. Installez matelas, oreillers et couvertures pour toute la famille. Vous pouvez même créer une ambiance de camping. Les enfants seront ravis.

Il est aussi important de permettre à chacun des membres de la famille de s'isoler pour leur permettre de déballer et d'organiser leurs affaires personnelles.

Dans le cadre d'un déménagement, l'étape du déballage est la dernière d'une série de tâches à accomplir. L'expérience sera moins stressante si vous adoptez une attitude positive devant tout le travail qui vous attend. Essayez de voir celle-ci comme un nouveau départ. ☑



BON PROPRIO

cherche BON LOCATAIRE

Les propriétaires nous ont demandé de trouver une solution pour rapprocher cette dualité entre propriétaires et locataires.

Les propriétaires désiraient mettre en évidence leur désir de bien servir leur clientèle afin de démontrer l'union des intérêts de chacun : un bon proprio veut un bon locataire, mais l'inverse est tout aussi vrai.

Cette analyse a permis au Journal Le Propriétaire de prendre un nouveau virage en ajoutant la section "Bienvenue au Québec" qui se veut être à la fois un guide pour le locataire et un outil pour trouver un logement.

Nous recommandons aux propriétaires de faire des vérifications sur le candidat avant de louer un logement. Il faut en effet, nous assurer de louer notre logement à une personne qui respecte ses obligations.

Il n'était que conséquent d'offrir aux locataires d'accéder à des vérifications avant de louer un logement sur l'immeuble et les services rendus, d'où ce nouveau service Logement vérifié de l'APQ.

Selon le type de vérification choisie, nous pourrions procéder à des vérifications sur les dossiers liés à l'immeuble tant devant la Régie du Logement, la ville, les services des incendies que la Régie du Bâtiment du Québec et connaître aussi la satisfaction d'un échantillon de locataires de l'immeuble.



Suite à cette vérification, l'immeuble pourrait se voir attribuer ce symbole signifiant que l'ensemble du dossier en fait un immeuble recommandable.

Le numéro accompagnant le logo permettra de valider qu'il s'agit d'une vérification à jour sur notre internet www.apq.org ☑



Communiqué de presse

L'Association des propriétaires du Québec, au soutien de l'intégration culturelle

The Association of Quebec Landlords in support of cultural integration

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est fière d'annoncer qu'elle appuie la diversité et l'inclusion culturelle. Dans le but de favoriser la diversité et de venir en aide aux nouveaux arrivants, l'APQ met ses ressources à la disposition des nouveaux arrivants.

En effet, l'APQ offrira des formations et capsules d'information sur les droits et obligations des nouveaux arrivants, autant locataires que pour les nouveaux investisseurs immobiliers. On leur offrira également, entre autres, la possibilité d'avoir accès à la banque privilégiée d'Immeubles Vérifiés APQ.

«Nous sommes fiers de participer au processus d'accueil des nouveaux arrivants, n'oublions pas que les immigrants contribuent à notre économie. Favoriser leur intégration ne peut être qu'une solution gagnant-gagnant», selon Martin Messier, président de l'APQ lors de l'annonce du projet.

L'APQ est d'avis que l'accueil des nouveaux arrivants passe par la sensibilisation à nos droits et habitudes de vie, mais aussi par la sensibilisation des propriétaires d'immeubles locatifs à la réalité des nouveaux arrivants.

De plus, cette mission est en ligne avec un des aspects de la mission de l'APQ: Favoriser la relation entre Bon propriétaire, Bon locataire. En louant à un nouvel arrivant, on contribue aussi à l'intégration culturelle à notre communauté.

«Souvent, les nouveaux arrivants sont des locataires à long terme qui paient bien, il suffit de leur donner l'heure juste concernant leurs droits et obligations envers la location de logement pour qu'ils soient d'excellents locataires», d'ajouter Monsieur Messier. ☑

The Association of Quebec Landlords (APQ) is proud to announce its support for diversity and cultural inclusion. In order to promote diversity and help the newcomers the APQ makes its resources available to newcomers.

Indeed, the APQ will provide training and information capsules on the rights and obligations of newcomers, both to new tenants and to new property investors. We will also provide them, among others, the possibility to have access to the privileged bank of APQ Verified Buildings.

"We are proud to participate in the process of welcoming newcomers. Let us not forget that immigrants contribute to our economy. Promoting their integration can only be a win-win solution," says Martin Messier, president of the APQ at the announcement of the project.

The APQ believes that welcoming newcomers goes through awareness of our rights and lifestyles, but also by educating owners of rental properties to the reality of the newcomers.

Moreover, this mission is in line with one aspect of the mission of the APQ which consists in fostering the relationship between the Good Owner and the Good Tenant. By renting to a newcomer one also contributes to their cultural integration in our community.

"Often, newcomers are long-term tenants who pay well. One must just tell them about the correct attitude concerning their rights and obligations towards rental housing so that they can become great tenants," added Mr. Messier. ☑

Les animaux dits exotiques

En juillet dans le quartier Limoilou à Québec, les résidents du quartier étaient inquiets par l'annonce d'un python disparu.

Le locataire qui avait lancé un avis de recherche lancé sur Facebook a retrouvé l'animal dans son sac.

Bien que le python beige et noir de type «Jungle carpet» n'est pas venimeux, les voisins ne sont pas rassurés. Des antécédents d'étouffement ont fait la manchette l'an dernier.

Dans le cas de Limoilou, les serpent non-venimeux sont autorisés :

«Selon la réglementation municipale, l'animal n'est pas venimeux et le propriétaire n'est pas en infraction. », confirme Pierre Poirier de la police de Québec.

Quelques jours plus tard, Marjorie Potvin, porte-parole à la Ville de Québec, explique que le règlement, qui stipule que les citoyens peuvent conserver un petit reptile non venimeux, ni dangereux, sera précisé lors d'entrevues radio.

Mais la présence d'animaux qu'on pourrait qualifier de hors normes est réglementée par chaque Ville de façon différente.

Par exemple :

Lévis il est interdit de posséder un serpent de plus d'un mètre

MRC de Portneuf il est totalement interdit d'avoir un serpent en sa possession

Sherbrooke Tous les reptiles sont permis sauf les crocodiles; les lézards venimeux; ceux dont la longueur à maturité excède 1 mètre; les tortues marines ainsi que la tortue verte à oreilles rouges; les serpents venimeux ou constrictors ou dont la longueur à maturité excède 1 mètre, incluant les boas, les pythons et les anacondas

Coaticook Il est interdit de posséder tout type de serpent de plus d'un mètre

Gatineau Seuls les petits animaux exotiques non venimeux et qui ne représentent aucun danger pour la vie et la sécurité des résidents peuvent être gardés sur le territoire de la ville.

Montréal reptiles autorisés sauf si à l'âge adulte il mesure plus de 3

mètres et les serpents venimeux sont interdits.

Les animaleries ont de plus en plus d'animaux exotiques. Des boutiques pour reptiles seulement ouvrent leur porte.

Et la question des animaux dits "Exotiques" revient régulièrement dans l'actualité.

À Gatineau en septembre 2013, la police a saisi: Un crocodile, cinq serpents non venimeux, une tortue serpentine, un iguane vert et un dragon barbu!

Toujours à Gatineau en octobre 2013, saisie de 18 reptiles exotiques, dont une espèce venimeuse.

Mais au niveau de la Régie du logement?

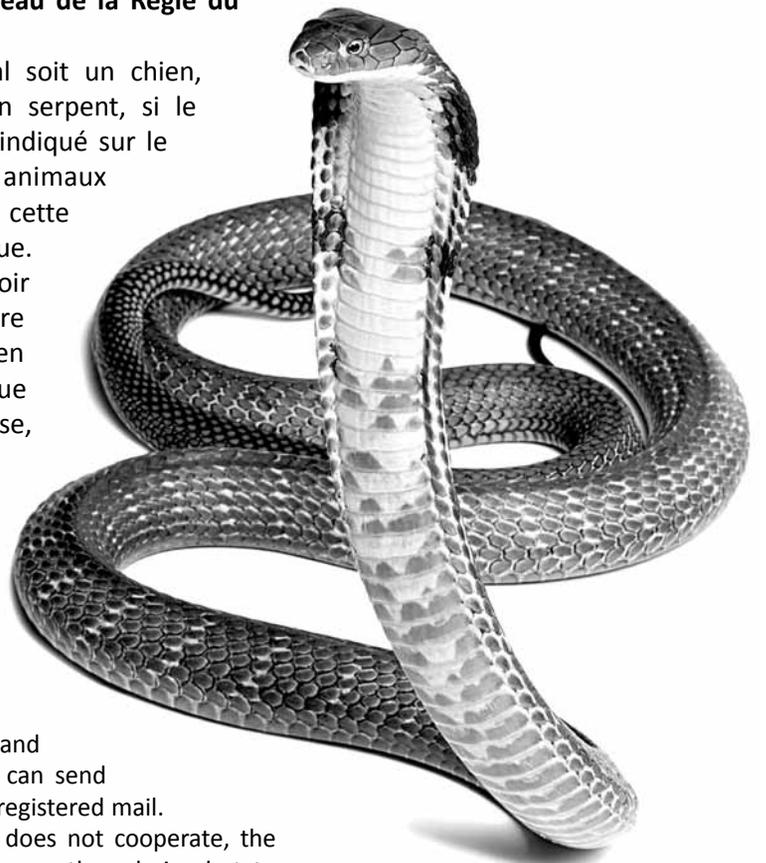
Que l'animal soit un chien, un chat ou un serpent, si le propriétaire a indiqué sur le bail que les animaux sont interdits, cette clause s'applique.

Si après avoir demandé à votre locataire de s'en départir et que ce dernier refuse,

vous pourrez lui envoyer un avis par courrier recommandé.

Si le locataire ne coopère pas, le propriétaire n'aura d'autres choix que d'ouvrir un dossier à la Régie du logement et attendre son audience.

Note la présence d'un animal, alors que c'est interdit dans le bail, peut même mener à la résiliation du bail. En fait, même lorsque que le bail le permet, la présence de chien, par exemple, ne doit pas nuire aux autres locataires. Le locataire qui a un chien doit respecter les mêmes obligations du bail, dont l'obligation de ne pas troubler la jouissance paisible des lieux pour les autres locataires. À cet égard, il est donc responsable du bruit, de ramasser les excréments, ou de tout autre désagrément causé par son animal. ☑



So-called exotic animals

In July, in the Limoilou borough of Quebec City, neighborhood residents were concerned by the announcement of a python that had disappeared.

The tenant who had launched a search warrant on Facebook found the animal in his bag.

Although the beige-and-black-coloured python, of the "Jungle-carpet" type, is not venomous, the neighbours are not reassured. A story of choking made headlines last year.

In the case of Limoilou, non-venomous serpents are allowed:

"According to municipal regulations, the animal is not poisonous and the owner is not in violation," confirms Pierre Poirier of the Quebec City police department.

A few days later, Marjorie Potvin, spokeswoman for the City of Quebec, explains that the regulation, which states that citizens can keep a small non-venomous or not dangerous reptile, will be specified during radio interviews.

But the presence of animals that could be considered non-normative is regulated by each City differently. For example:

- in Lévis: it is forbidden to possess a snake over a meter long;
- in the CMA of Portneuf: it is totally forbidden to have a snake in one's possession;
- in Sherbrooke: all reptiles are permit-

ted except crocodylians, venomous lizards, those whose length exceeds 1 meter in maturity, sea turtles as well as the green red-eared turtle, poisonous or constrictor snakes whose length at maturity exceeds 1 meter, including the following species and subspecies: boas, pythons and anacondas;

- in Coaticook: it is illegal to possess any kind of snake over a meter long;

- in Gatineau: only small non-venomous exotic animals that pose no danger to the life and safety of the residents can be kept on the territory of the city.

- in Montreal: reptiles are authorized unless they are in adulthood and measure more than 3 meters, and poisonous snakes are prohibited.

Pet shops have more and more exotic animals nowadays. Reptile shops are only beginning to open their doors. And the issue of so-called "Exotic" animals comes back regularly in the news.

In Gatineau, in September 2013, police seized: a crocodile, five non-venomous snakes, a snapping turtle, a green iguana and a bearded dragon!

Also in Gatineau, in October 2013, 18 exotic reptiles were seized, including a venomous kind.

But at the Régie du logement?

Whether the animal is a dog, a cat or a snake, if the owner indicated on the lease that pets are not allowed, this clause applies.

If, after asking your tenant to dispose of them, and he refuses, you can send him a notice by registered mail.

If the tenant does not cooperate, the owner will have no other choice but to open a file at the Régie du logement and wait for his hearing.

Note: the presence of an animal, while it is prohibited in the lease, may even lead to termination of the lease. Indeed, even if the lease allows it, the presence of dogs, for example, must not be inconvenient to other tenants. A tenant who has a dog should abide by the same lease obligations, including the obligation not to disturb the peaceful enjoyment of the premises to other tenants. In this regard, he is therefore responsible for the noise, for picking up feces, or any other inconvenience caused by his/her pet. ☑

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

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

450 966-6166

info@couvertureslachenaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!

Associé au CAQ
Associé au APQ
Associé au Propriétaires du Québec

PERFORMANCE HYPOTHÉCAIRE
Agence Hypothécaire

Luc Vanier
Courtier immobilier agréé
prêt hypothécaire

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

POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE

Multi-Logement	Achat
Commercial	Refinancement
Résidentiel	Renouvellement

LES ANIMAUX ET LE DÉPÔT DE GARANTIE: POURQUOI NE PAS IMITER LES AUTRES PROVINCES?

La Province du Manitoba vient d'adopter des nouvelles lignes directrices en matière de logement. L'une d'entre elles portent sur le dépôt de garantie et les animaux.

Le Manitoba permettait aux propriétaires de logements locatifs d'exiger un dépôt ne dépassant pas la moitié du loyer du premier mois. Le dépôt de garantie est conservé par le propriétaire jusqu'à la fin de la location.

À partir du 1^e janvier 2015, les propriétaires pourront aussi exiger un dépôt plus élevé aux nouveaux locataires qui possèdent un animal. Cette mesure vise à encourager plus de propriétaires à accepter les animaux dans leur immeuble locatif.

L'APQ revendique depuis de nombreuses années pour un dépôt de garantie. Pas seulement pour conscientiser les locataires mais aussi pour assurer aux bons locataires de retrouver un logement propre, en bon état à leur arrivée.

Et évidemment les bons locataires qui prennent soin de leurs animaux auraient plus de choix pour trouver un nouveau logement.

Plusieurs propriétaires ont vécu des situations très désagréables avec des animaux: planchers griffés, excréments partout, et sans compter les animaux abandonnés dans le logement.

D'ailleurs sur le concours APQ "Concours photo du déménagement au Québec: Comment est votre logement après le départ du locataire?" vous trouverez un sol jonché d'excréments!

Par le biais d'une grille tarifaire, un dépôt de garantie aurait pour effet :

- de responsabiliser les locataires à l'entretien du logement
- d'éviter aux propriétaires d'effectuer le changement des serrures de boîtes aux lettres et des clés chaque fois qu'un locataire quitte
- d'éviter de perdre le dernier mois du loyer au bail
- d'effectuer plus rapidement les réparations du logement pour le nouveau locataire en cas de besoin

Revendiquons ensemble pour que les propriétaires puissent obtenir d'un demi-mois à un mois de loyer!

Selon les données de la SCHL¹, seule la Province de Québec ne peut exiger de dépôt (Comparatif des autres Provinces du Canada) :

Ontario: dépôt du dernier mois de loyer ;

Alberta: dépôt d'un mois de loyer dans un compte en fiducie ;

Saskatchewan: dépôt d'un mois de loyer ;

C o l o m b i e - Britannique: le dépôt de garantie maximal correspond à la moitié du loyer mensuel.

Cependant, le propriétaire qui autorise les animaux domestiques peut également exiger une somme supplémentaire égale à la moitié du loyer mensuel, un « dépôt pour dommages causés par un animal domestique ». C'est donc dire qu'en pareille circonstance le dépôt total peut atteindre un mois de loyer;



Avi FHIMA ing., MBA
Mécanique de bâtiment
5436, Royalmount
Mont-Royal (Qc) H4P 1H7
(514) 638 2886
avi@enertechsolutions.ca

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



2040, le Caron, Montréal, Québec, H4E 1K6
Fax: (514) 903-3136
cdelectrique@live.ca

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

ALARME INCENDIE
CONTROLE ACCES

entrepreneur électricien

Tél.: (514) 439-9171

Ile-du-Prince-Édouard: Le dépôt de garantie ne doit pas dépasser un montant équivalant à une semaine de loyer pour une location à la semaine et à un mois de loyer pour les autres types de location ;

Manitoba: Un dépôt ne dépassant pas la moitié du loyer du premier mois peut être perçu par le propriétaire. Le dépôt de garantie est conservé par le propriétaire jusqu'à la fin de la location. (Modifié au 1^e Janvier 2015)

Suite à la page 17



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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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



Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Annie Lapointe

Suite de la page couverture

LA CLAUSE D'UN BAIL INTERDISANT LES ANIMAUX EST-ELLE INFALLIBLE?

selon lequel on ne peut faire de distinction fondée sur le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap. La discrimination selon cette loi est le fait de faire une distinction ayant pour effet de compromettre le droit à l'exercice en pleine égalité des droits d'une personne.

La clause d'interdiction pourrait également être écartée dans des cas très spécifiques, où le locataire invoque l'usage de la zoothérapie : «c'est-à-dire de l'activité impliquant l'utilisation d'un animal auprès de personnes, dans un but récréatif ou clinique, pour favoriser les liens naturels et bienfaisants existant entre les humains et les animaux à des fins préventives et thérapeutiques»¹.

L'état de santé de la locataire peut exceptionnellement constituer une défense valable en ce qu'il peut se révéler un traitement préventif ou curatif qui s'inscrit dans le cadre d'une zoothérapie médicalement prescrite². La défense de zoothérapie doit être appuyée de façon générale par une preuve médicale crédible et non pas seulement prendre son sens selon la sympathie du juge. Ainsi, le fait que d'avoir à se départir de l'animal puisse être préjudiciable pour la personne qui invoque la zoothérapie, peut ne pas être suffisant: «Au surplus, s'il suffisait pour éviter l'application de la clause en litige d'obtenir, a posteriori, l'avis d'un médecin ce genre de clauses n'aurait plus aucune utilité»³. Chaque cas, évidemment, est un cas différent qui nécessitera sa propre preuve.

En l'absence d'exception prouvée, il a été décidé que le locateur, bénéficiaire d'une clause interdisant la présence d'animaux domestiques dans le logement loué, n'a pas à établir l'existence d'un préjudice avant de pouvoir obtenir l'exécution en nature d'une telle clause, soit que le locataire se départisse de son animal de façon à respecter le bail. ☑

1. Définition proposée par la Société de zoothérapie de Drummondville dans 2012 QCCQ 15422 (CanLII).

2. 31 101013 106 G, 2012 QCRDL 39502.

3. 405-02-002065-990, 2000-03-08.

A CLAUSE IN A LEASE PROHIBITING PETS: IS IT INFALLIBLE?

T

he right of an owner to prohibit animals in his housing, with a clause adopted in the common interest and for the welfare of all occupants of the building, has been recognized by the judgments of the Régie du logement and is even the subject of a clause in the lease.

However, this right is not infallible.

One of the exceptions to the appli-

cation of this clause is the situation of the tenant who has a guide dog or a service dog to overcome a disability. This situation is usually experienced in the event that the tenant is blind, but it can also be possible in other situations. Service dogs that help alleviate other types of disabilities or problems, such as deafness, pervasive behavior or developmental disorder (such as autism) are also examples.

Continued next page



AssurExperts Pierre Auchu inc. Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

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

Suite de la page couverture

Poursuite contre un propriétaire pour une enquête de crédit non signée évitée grâce à L'APQ

Pour finir sur les précautions à apporter aux enquêtes, il est aussi important de vérifier le contenu de l'offre de location. L'APQ ne donne rien en sous-traitance: l'importance de la qualité de l'évaluation doit être contrôlée par des processus très sévères et suivis à l'interne. Un autre exemple de la supériorité incontestable de l'APQ.

Lors d'une de nos vérifications d'emploi, nous avons appris que le locataire qui devait commencer la veille un nouvel emploi ne s'est jamais présenté au nouvel emploi. La crédibilité du locataire et sa solvabilité sont alors remis en question! ☑

Continued from previous page

Thus, the refusal of a disabled candidate who requires the assistance of a guide dog or a service dog, despite a building rule prohibiting dogs, would, in our opinion, be contrary to the provisions of the Charter of Rights and Freedoms of the Person, i.e. primarily Section 10, according to which one cannot discriminate based on disability or the use of any means to palliate a handicap. Discrimination under this Act is the making of a distinction having the effect of impairing the right to exercise in full equality the rights of a person.

The prohibition clause could also be ruled out in very specific cases where the tenant invokes the use of pet therapy, "that is to say, the activity involving the use of an animal with individuals, with a recreational or clinical purpose, to promote the natural and beneficial relationship that exists between humans and animals for preventive and therapeutic purposes."¹

The health status of the tenant may exceptionally be a valid defense in that it can be a preventive or curative treatment which forms part of a medically prescribed pet therapy (2). The defense of pet therapy should be generally supported by credible medical evidence and not just take its justification according to the sympathy of the judge. Thus, the fact that having to dispose of the animal can be detrimental to the person who claims the pet therapy may not be enough: "Moreover, if it were enough to avoid the application of the clause at issue to obtain a posteriori the advice of a doctor such clauses would no longer have any use." (3) Each case, of course, is a different case which will require its own evidence.

Without exception proved, it was decided that the landlord, recipient

BÉTONEL^{MD} **Dulux**

Offre spéciale

Pour les membres de
L'Association des Propriétaires du
Québec

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

35%

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

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



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

www.betonel.com

of a clause prohibiting the presence of pets in the rental accommodation does not have to establish the existence of damage before being able to obtain the specific performance of such a clause, i.e. that the tenant abandons his animal so as to respect the lease.

1. Definition proposed by the Société de zoothérapie (Pet Therapy Society) of Drummondville in 2012 QCCQ 15422 (CanLII).

2. 31 101013 106 G, 2012 QCRDL 39502.

3. 405-02-002065-990, 2000-03-08.



Avantages Condo

vivre ensemble

gérer au bénéfice de tous

Pour les syndicats de copropriétés:

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

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com





Me Kevin Lebeau

LES CHUTES DE NEIGE: LES SYNDICATS DOIVENT ÊTRE VIGILANTS

pas de déterminer la raison précise pour laquelle la glace recouvrant la toiture s'est soudainement détachée, mais il retient qu'il s'agit du fait autonome de la chose pour lequel le syndicat peut être responsable.

Puisque la présomption de l'article 1465 du Code civil du Québec s'applique, le syndicat doit établir qu'il n'a pas commis de faute.

Afin de pouvoir faire cette preuve, selon la jurisprudence³, le syndicat doit convaincre le Tribunal qu'une personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances n'aurait pu prévenir le préjudice eu égard des dispositions générales devant être prises notamment par le gardien.

Suite à la page 18

Dans une décision récente de la Cour du Québec, division des petites créances¹, le Tribunal a jugé qu'un syndicat des copropriétaires pouvait être tenu responsable des dommages causés par une chute de neige de son toit, mais pouvait éviter sa responsabilité s'il prouve n'avoir commis aucune faute.

Les prétentions des parties

Le demandeur, qui n'est pas un des copropriétaires de l'immeuble, mais plutôt l'ami d'un des copropriétaires, réclame du syndicat la somme de 672,16\$ suite à des dommages subis sur sa voiture.

Le syndicat nie être responsable des dommages subis par le demandeur puisqu'il serait le seul responsable des dommages subis. Subsidièrement, le syndicat allègue que la réclamation est exagérée.

Les faits

Le demandeur a témoigné qu'il s'est rendu en voiture à l'immeuble du syndicat pour visiter un ami qui est copropriétaire dans l'immeuble du syndicat. Ce n'est pas la première fois, et le défendeur admet connaître bien les lieux.

Pas longtemps après, il est avisé par un des copropriétaires de déplacer sa voiture qui est stationnée devant la porte du garage, puisqu'il y a un risque de chute de neige.

Le défendeur a déplacé sa voiture de deux mètres, mais demeure stationné devant la porte de garage.

Approximativement trente minutes après le déplacement de la voiture, une quantité importante de neige se détache du toit et endommage la voiture du défendeur.

La question en litige

Face aux prétentions des parties, le Tribunal doit répondre à la question suivante: Est-ce que le syndicat de copropriété est responsable du dommage causé au véhicule du demandeur.

Pour commencer, le Tribunal rappelle que le syndicat des copropriétaires est la personne responsable des parties communes de l'immeuble. L'article 1039 du Code civil du Québec l'exprime ainsi:

«1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle prend le nom de syndicat.»

Le Tribunal souligne qu'en raison de cet article, le syndicat doit conserver l'immeuble en bon état. De cela découle son obligation d'entretien. Le Tribunal confirme que le syndicat est le gardien des parties communes de l'immeuble, et qu'il exerce un pouvoir de contrôle et de surveillance de celui-ci.

Le Tribunal rappelle que selon la jurisprudence, la glace qui se détache d'une toiture peut être considérée le fait autonome d'un bien² tel que prévu à l'article 1465 du Code civil du Québec qui se lit comme suit:

«1465. Le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute.»

Toutefois, le Tribunal remarque que la preuve ne permet

Bien + que des tarifs
de groupe exclusifs
pour vos assurances auto,
habitation et entreprise

**LA TOUCHE
PERSONNELLE**

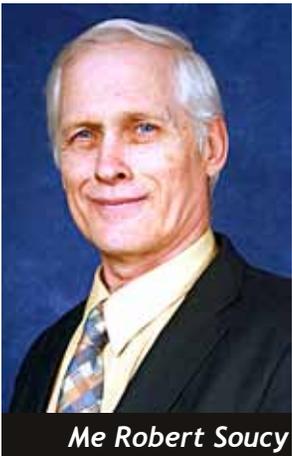
Des tarifs de groupe exclusifs, des protections personnalisées et un service attentionné, c'est aussi ça la bonne combinaison!

Demandez votre
soumission Personnelle
lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737

laPersonnelle
Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

La bonne combinaison.

Certaines conditions s'appliquent. La Personnelle relève à La Personnelle, assurances générales inc.



Me Robert Soucy

UN PRÉJUDICE ÉCONOMIQUE N'EST PAS TOUJOURS NÉCESSAIRE POUR OBTENIR LA RÉSILIATION DU BAIL POUR RETARDS FRÉQUENTS

Les faits

Par un recours introduit le 6 mars 2013, le propriétaire demande la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, le recouvrement du loyer (1,400\$) ainsi que le loyer dû au moment de l'audience. Le propriétaire demande de plus la résiliation du bail au motif que le locataire paie fréquemment son loyer en retard. Le propriétaire, à l'audience, reconnaît que le locataire a payé le loyer dû ainsi que les frais judiciaires et qu'aucune somme ne lui est due.

Pour sa part, le locataire admet avoir, par le passé, accusé des retards dans le paiement de son loyer. Considérant le paiement effectué, le locataire n'est pas en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, la résiliation du bail ne peut pas être accordée par le tribunal.

En ce qui a trait à la demande pour retards fréquents, la Régie du logement, suivant l'accord des parties, rappelle au locataire que le loyer est payable, suivant l'article 1903 du Code civil du Québec, le premier jour de chaque mois. Pour ces motifs, la Régie prenait acte des admissions et ententes intervenues entre les parties.

Le 19 novembre 2013, erronément le propriétaire saisissait le tribunal d'une demande de résiliation de bail au motif que le locataire n'avait pas respecté une ordonnance du tribunal dans la décision du 15 mai 2013 dans laquelle la Régie avait pris acte des admissions et entente intervenue entre les parties. Le propriétaire croyait faussement que la décision du 15 mai 2013 équivalait à une ordonnance du tribunal et que le non respect de l'ordonnance pouvait entraîner la résiliation du bail.

Pour corriger l'erreur, par l'intermédiaire de son procureur, le propriétaire

amende sa demande pour requérir la résiliation du bail pour des retards fréquents, ce qui cause un préjudice sérieux au propriétaire.

L'objection du locataire

Le propriétaire veut mettre en preuve des retards du locataire à payer ses loyers antérieurs à la décision rendue par la Régie le 15 mai 2013. Le locataire s'y oppose, plaidant la chose jugée quant à ces loyers. La Régie rappelle l'article 2848 du Code civil du Québec qui établit les critères de la chose jugée : une demande fondée sur la même cause et mue par les mêmes parties, que la chose demandée est la même alors qu'un jugement a déjà été rendu sur les mêmes prémisses.

Or, selon la Régie, force est de constater que le tribunal ne s'est pas prononcé sur les retards antérieurs au 15 mai 2013, il ne se prononce sur aucun motif avancé par les parties et il n'émet aucune décision, ni

ordonnance. C'est d'ailleurs pour cette raison que la demande de résiliation du bail pour non-respect d'une ordonnance du 19 novembre 2013 était mal fondée puisque aucune ordonnance n'avait été rendue. La Régie s'était contentée de témoigner des admissions et ententes entre les parties, sans plus, et sans les contraindre de quelque façon ou se prononcer elle-même sur les enjeux de la demande.

Conséquemment la Régie rejette l'objection du locataire et décide qu'il n'y a pas chose jugée quant aux retards antérieurs au 15 mai 2013, les quels peuvent être soulevés à nouveau en preuve dans la présente affaire.

La preuve des retards

Le mandataire du propriétaire témoigne que le propriétaire et lui sont assez tolérants quant aux retards. Mais les choses ont dépassé les bornes quand le locataire lui a remis 2 chèques sans provision pour le paiement du loyer des mois d'octobre et novembre 2012, suivi par une absence totale de paiement du loyer du mois de décembre 2012. Au mois de janvier 2013, le locataire émettait un chèque devant couvrir les retards et les frais mais que le locataire lui demandait de ne pas encaisser.

Suite à la page 16

Profitez de l'entente privilège!

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

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

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

JOSEPH ÉLIE



120 ans

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



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

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

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

CATÉGORIES

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

1. AGENCE DE LOCATION

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

locationponce@hotmail.com

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

WILLIAM CONTE POUR WILLIAM CONTE INC.

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

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

2. ANALYSE DE SOL**Physis Environnement Inc.**

François Munger, chimiste
chargé de projets
Tél.: (514) 516-2255

info@physisenvironnement.com
www.physisenvironnement.com

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

3. ANNONCES DE LOCATION**Recherchedelogeement.com**
www.recherchedelogeement.com

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

4. APPAREILS MÉNAGERS**Debsel Inc.**

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél. : (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

www.appliancity.com

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

5. ARMOIRES DE CUISINE**Armoires à Super Prix**

5500 rue Chapleau Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

6. ASSURANCES**AssurExperts Pierre Auchu inc**

750, 16ème Avenue, bureau 2,

Montréal (QC) H1B 3M7

T.: (514) 509-7002

F.: (514) 509-7009

Cell.: (514) 996-1591

paa001@videotron.ca

- Cabinet en assurance de dommages

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

La Personnelle

Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

Services financiers Chalifoux

Mathieu Chalifoux, Conseiller en sécurité financière

Tél.: (514) 622-9996

mathieu@sfchalifoux.ca

www.sfchalifoux.ca

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

7. AVOCATS**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (514) 866-5569

- Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

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

8. BAIGNOIRES**Bain Magique St-Jean**

Caroline Ouellette, gérante

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

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

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

Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiracle montreal@live.fr

www.bainmiracle.ca

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

9. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)**Fibrobalcon Inc**

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

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

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel

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

Structures Métalliques Breton Inc

Sébastien Breton, Président

Tél.: (514) 508-3989

Cell.: (514) 299-1470

structuresmetalliquesbreton@hotmail.com

www.facebook/structuresmetalliquesbreton

- Soudure
- Métaux ouvrés
- Structure
- Escaliers
- Balcon

Licence RBQ : 5606-6525-01

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

Tél.: (514) 843-7466

www.fissuredebetonalliance.com

RBQ 8361-2424-01

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

Fissures-Rénove-inc

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

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

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

11. CHAUFFE-EAU**HydroSolution**

Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes

Tél.: (514) 326-0606 poste 4230

Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230

Cell.: (514) 705-2142

fondrejchak@hydrosolution.com

www.infohs.com

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

Leapro

Tél.: 514-707-7474 (24h)

vente@leapro.ca

www.leapro.ca

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

12. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ**Joseph Elie Ltée**

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

MST Climatisation

525 Boul Ford, Suite 100, Chateaugay

(Québec) J6J 4Z2

Téléphone : (514) 250-1678

Email : info@mst-clim.com

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

13. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction GS BOLDUC Inc.

Tél.: (450) 966-6000

Cell.: (514) 973-7270

duclob51@hotmail.com

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

Construction et Rénovation Marmel Inc

Mario Villeneuve, Propriétaire

Tél.: (514) 432-7845

Autre : (514) 377-4780

marmelreno@hotmail.com

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

Construction Seni inc.

Entrepreneur général

514-863-5722

450-759-0263

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

Dupré Construction inc

Maxime Dupré

Tél: (514) 266-4692

dupre_construction@hotmail.com

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

Gestion D & R Poirier Inc

Daniel Poirier

Tél.: (450) 763-2158

Cell.: (514) 269-9115

drpoirier@videotron.ca

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

Lefebvre & Benoit

www.lefebvrebenoit.com/apq

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

Les Réalisations François Laprise Inc

François Laprise

Cell.: (514) 434-4242

franc77@videotron.ca

- Travaux intérieur et extérieur / Interior and exterior works
- Fer forgé, patio, brique et béton / Whrought iron, patio, brick and concrete

- Revêtement à l'époxy (Plancher de béton, structure d'acier) / Epoxy revetment (concrete floor, metal structure)
- Menuiserie et rénovation / Caprenty and renovation
- RBQ, APCHQ, Visa/MasterCard

Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

internul@videotron.ca

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

14. COURTIER IMMOBILIERS

BlocDirect inc.

Sylvain Ross

Sans frais: 1 877 591 0088

sylvain.ross@blocdirect.com

www.blocdirect.com

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

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.

Immeubles Stuart

Agence immobilière

Bentley Taylor Sylvia Alai

514 867-2368 514 808-8419

bentleytaylor@live.ca

sylviaalai@videotron.ca

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

Groupe Sutton Centre Ouest Inc

Benoit Beaudoin, Ctr. Imm. Com.

Tél.: (514) 483-5800

Autre : (514) 260-7337

benoitbeaudoin@videotron.ca

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

Multi Immo Gisèle Auger

Gisèle Auger - Courtier immobilier agréé

Tél.: (514) 703-4159

Autre : (514) 813-5707

info@multiimmo.ca

www.multiimmo.ca

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

15. COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

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

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie

Tél.: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,

St-Léonard, H1P 2X4

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

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Gagnant du prix Choix Excellence du

Consommateur 2011, 2012, 2013 et 2014

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

COUVREUR C.S.G. INC.

Stephane Gauthier

750, rue Sicard

Mascouche (Québec) J7K 3G5

Tel:(514) 239-2667 Fax: (450) 417-1115

couvreurcsg@videotron.ca

www.couvreurcsg.com

- R.B.Q. 8280 1986-13

Toiture Nouvelle Génération

Tél: (514) 653-2721

Gatineau - Ottawa 819-779-7844

toiturengeneration@yahoo.ca

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

Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé

14519 Joseph-Marc-Vermette

Mirabel (QC) J7J 1X2

Téléphone : (450) 430-3663

Télécopieur : (450) 430-3956

Cellulaire : (514) 882-2811

pascalhogue@toiturespme.com

www.toiturespme.com

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

UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur

2015, Belanger est, suite 5,

Montréal Qc H2G 1B9

Tel: (514) 916-9150

Uvqcom@yahoo.com

Uvq.com

- Membranes Elastomère
- Membranes auto-collantes
- Bardeaux

- Résidentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
- RBQ : 5658-0004-01

16. DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente

Tél.: (514) 773-9687

Autre : (514) 232-7391

Courriel : stm1@videotron.ca

www.strottiermaintenance.ca

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

17. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T

Tel: (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

18. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

19. ÉBÉNISTERIE

Ébénisterie des Moulins Inc.

Michel Roberge, Président

Tél.: (450) 941-0777

Cell.: (514) 742-2032

info@edesmoulins.com

www.edesmoulins.com

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

20. ÉLECTRICITÉ

Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837

Cell.: (514) 571-5838

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

Les Installations électriques J.P. Inc

Tél.: (514) 591-5400

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

**Michel Guimont Entrepreneur
Électricien Ltée**

Michel Guimont, Président
514-389-9534
888-389-9535

reception@michelguimont.com
www.michelguimont.com

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

RJR Électrique Inc

Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial

- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
- Entrée électrique
- Projets clés en main / Rénovation

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

21. ENTRETIEN MÉNAGER**CM Prodiges Inc.**

Marco Moawad, Vice-Président
Cell: (514)691-0907
cmprodige@hotmail.com
www.cmprodige.com

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

22. ÉVALUATEURS**Évaluation Immobilière**

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

michelbrassard2000@hotmail.com

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

Bourassa Jodoin Inc

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

Courriel : info@bourassajodoin.com
www.bourassajodoin.com

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

23. EXTERMINATEUR**ABC Gestion Parasitaire**

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

www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Elite Gestion Parasitaire inc.

Pascal Rock

Tél.: (514) 791 8385

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

24. FINANCEMENT ALTERNATIF**Gestion Cedma**

Jocelyn Grégoire

Tél.: (450) 443-3225

Autre: (514) 743-5118

info@gestioncedma.com

www.gestioncedma.com

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

25. 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

26. 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

27. GESTION DE DÉPENSES**Distribution GDEM Inc**

Guy Savard - VP Développement Des Affaires

Cell : (514) 244-9998

gsavard@distributiongdem.com

odotrack.ca

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

28. GESTION IMMOBILIÈRE

Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)

Robert Beaulieu

Tél.: (514) 384-0624

info@gia.ca Web: gia.ca

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

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques

- Préparation et l'inscription d'hypothèque légale

- Banque de jugements pertinents, cours de formation

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée

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

Gestion Gecam Inc

Tél.: (514) 736-1279

Courriel : info@gecam.ca

www.gecam.ca

- Gestion résidentielle; 45 unités et plus, Co-op, Commercial.

- Plus de 50 ans d'expérience en gestion résidentielle.

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

- Services personnalisés. Rapports mensuel (Hopem.)

- Services comptables disponibles.

- Financement de court terme, «bridge loans»

Magex Technologies

Sans frais: 1 866 886 2439

www.magextechnologies.com

Logiciels spécialisés en immobilier

-Gestion des immeubles, des baux et des contacts

-Comptabilité, gestion des travaux et des documents

-Lettres, avis et rapports professionnels

-Analyse de rentabilité des immeubles à revenus

* **Escompte 10% membre APQ**

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

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuisiers@bellnet.ca

- Signification de tous vos documents

- Reprise de possession (Éviction)

- Exécution de vos jugements

- Service de répartition pour la Province de Québec

- Prise de constat d'état des lieux

- Saisie

Philippe & Associés,

Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Fax : (450) 491-3418

Philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois

- Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province

- Service 24 heures, 7 jours sur 7

- Signification, saisie, vente et constat

- En matière de la Régie du logement

Notre mission, votre satisfaction!

30. HYPOTHÈQUE**Westmount Capital**

Robbie Peck, Président

Tél.: (514) 419 4215

rpeck@wcmortgage.ca

www.wcmortgage.ca

- Prêteur directe - non bancaire

- Lettre d'engagement en 24 heures

- Prêt hypothécaire alternative

- Taux intérêt compétitive en marché privé

- Solution créative

31. INGÉNIERIE**Énertech Solutions inc.**

Mécanique de bâtiment

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

Tel: 514-638-2886

avi@enertechsolutions.ca

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

CMC**Services d'ingénierie de bâtiment**

230, rue De Martigny O, local 7

St-Jérôme, Qc J7Y 2G3

Tél.: (450) 504-2500

Fax: (450) 504-2522

www.cmdb.com

- L'ingénierie civile, structure, mécanique, électrique et l'expertise légale.

- Étude préatoire, conception de plans et devis, surveillance de chantier.

- Conformité aux Codes, normes et réglementation.

- Commercial, industriel, résidentiel

32. IMPÔTS FISCALITÉ**Centre financier Carrefour**

Planificateur financier

Louis Robert

Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans

- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ

- Règlement de succession

- Fiducie familiale

- Analyse de placements

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?

- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

33. IMPRESSION**PG Impression**

Patrick Gléveau

Tél.: (514) - 647 -2128

Courriel : gleveaup@videotron.ca

- Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encre pour imprimantes

34. 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

35. INSPECTION**BEI inc.**

Daniel Fortier, Vice-Président

Tél.: (450) 907-7111

Autre : (514) 895-9704

dfortier@bei-inspection.com

www.bei-inspection.com

- Première entreprise indépendante au Québec

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

Consultoit.ca

Mario Rochefort 819-995-5559
 www.consultoit.ca info@consultoit.ca

- Expert-Conseil 23 ans d'expertise
 - Inspecteur Certifier A.M.C.Q
 - Resurfacement de votre système de toiture 30 % d'économie et plus
 - Production de devis techniques et spécifiques
 - Gestion du parc immobilier
 - Témoin expert pour recours en justice
 - Assurance responsabilité, E.O

Thermo-Logik

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

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

36. INSPECTEURS BÂTIMENTS

ABMulti-Inspections Inc.

Téléphone : 1-855-905-2020
 450-905-2020

Abmulti-inspections@videotron.ca
 www.multi-inspections.com

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

CIEBQ

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

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

Inspection Lambert

Patrick Lambert
 Tél.: (514) 803-4566
 patrick@inspectionlambert.com

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

Inspection DH

Daniel Hunault, Inspecteur certifié
 Tél.: (514) 944-2609
 Courriel : inspectiondh@gmail.com
 www.inspection-dh.reseau411.ca

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

Tranquillité Préachat inc.

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

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

37. LAVAGE

Connexion

Jessica Pelletier, présidente

Tél.: (514) 233-3217

Autre : (514) 466-0469
 jessica@connexion1.com
 www.lavage-haute-pression.ca

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

38. MAÇONNERIE

AAA Maçonnerie inc.

Bernabi Contreras
 Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

Britek Restauration

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

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

Construction Bostan inc.

(514) 510-7310
 (514) 973-1973

b.construction@outlook.com
 constructionbostan.ca

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (514) 648-4242
 Autre: (450) 652-3466

www.stmaconnerie.com

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

39. NETTOYAGE ET ENTRETIEN

Le Chiffon Doré

Ernesto Williamson
 Tél.: (514) 325-0825

Autre tél.: (514) 296-9087
 Courriel : info@chiffondore.com
 www.chiffondore.com

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

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

anegardien19@hotmail.com
 - Entretien commercial, condo et bureau
 - Conciergerie volante
 - Cirage et décapage
 - Gestion d'immeubles

40. PEINTURE

Bétonel

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

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

Les réalisations François Laprise inc.

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

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

41. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655
 Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com
 www.plancher640.com

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

Connexion

Jessica Pelletier, présidente
 Tél.: (514) 233-3217

Autre : (514) 466-0469
 jessica@connexion1.com
 www.connexionbeton.ca

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

Plancher Newlook

Daniel Houle, P.D.G.
 Tél.: (514) 968-7824

Courriel : info@planchernewlook.com
 www.planchernewlook.com

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

42. PLOMBERIE

Bertrand Durand inc.

Dany Corneau, Président
 Tél.: (514) 481-0368

Fax: (514) 481-9866
 bdinc1970@hotmail.com

www.plomberiebertranddurand.ca

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

Groupe A Bouclin & Fils

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

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

Plomberie Fury Inc

Steve Lenghan, Président

Tél.: (514) 728-9257
 Téléc.: (514) 728-9258

info@plomberiefury.ca
 www.plomberiefury.ca

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

43. PORTES ET FENÊTRES

Entreprises Doco Inc.

tél. (450) 347-3737
 fax (450) 347-8890

www.doco.ca info@doco.ca

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

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal
 Tél. : (514) 322-5345

Télé. : (514) 322-6352
 dvaluminium@hotmail.com
 www.dvaluminium.com

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

44. PROTECTION INCENDIE

Guard-X

Pierre Lemay
 (514) 277-2127

(514) 258-2644
 pierre.lemay@guard-x.com
 www.guard-x.com

- Alarme incendie
 - Extincteurs
 - Gicleurs
 - Intercome
 - Monoxyde

45. RÉPARATION

Maintenance Canada

Serge Larue, Directeur
 Tél.: (514) 946-2036

maintenancecanada@gmail.com

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

46. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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

47. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Télé.: (514) 990-0688

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

48. TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions, entreprise du groupe CELESTIS INC.

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

Courriel : scoly@verticalsolutions.ca

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

Suite de la page 11

Un préjudice économique n'est pas toujours nécessaire pour obtenir la résiliation du bail pour retards fréquents

C'est au mois de février 2013 que le locataire payait une partie de ses loyers en retard. Il promettait alors le paiement complet pour la semaine suivante, ce qu'il n'a pas fait remettant alors encore un paiement partiel et exprimant cette fois son souhait d'être à jour pour le 1er mars 2013. Aucun paiement supplémentaire ne lui étant parvenu, le 6 mars 2013 le propriétaire dépose sa demande de loyer et de retard fréquents.

Le 11 mars 2013, le locataire acquitte le solde et les frais avant l'audience de la cause. La Régie rend sa décision le 15 mai 2013 et rappelle au locataire de payer son loyer le 1er de chaque mois. Le 1er avril et le 1er mai 2013, le locataire paie son loyer le premier jour du mois. Dès juin 2013, il recommençait à payer en retard avec une exception pour les mois de mars et d'avril 2013. Le 1er décembre 2013, le locataire remettait un chèque sans provision.

Aucun préjudice financier

L'immeuble appartient à une fiducie testamentaire. Au chapitre du préjudice sérieux causé par les retards à la fiducie, le fiduciaire exclut tout préjudice financier. La fiducie n'est pas déficitaire pour ce motif. Il fait plutôt état des problèmes administratifs que cela amène, allant jusqu'à la menace de son mandataire de cesser de percevoir les loyers. Le mandataire passe un temps excessif à la question que constitue la violation répétée du locataire de son obligation au bail de payer son loyer le premier jour du mois. Il ajoute en plus que la situation devenait si compliquée, qu'il a senti le besoin de s'adjoindre les services d'un avocat car il n'est pas lui-même familier avec les lois et règlements qui régissent le bail résidentiel. La défense du locataire Le locataire fait valoir que plusieurs des locataires paient leur loyer en retard sans qu'ils fassent l'objet de semblables démarches par le locateur. Il revendique le même droit de payer en retard.

Au surplus, il argumente que puisque le locateur, de son admission, n'encourt pas de préjudice économique sérieux en raison de ses retards, il ne peut prétendre au préjudice sérieux de l'article 1971 du Code civil du Québec. Aussi puisque le locateur prend du temps à déposer le loyer, il ne devrait pas être pressé de le recevoir au début du mois.

La décision de la Régie

Selon la Régie du logement, la preuve démontre que le locataire prend des largesses avec le paiement

de son loyer, retardant son paiement au gré de sa situation financière. Il ne peut pas invoquer la tolérance du locateur à l'égard de ses voisins. La preuve démontre que le locataire a aussi bénéficié de la tolérance du locateur. Longtemps avant que le locateur entreprenne ses premières démarches au mois de mars 2013, le locataire avait pris l'habitude de ne pas respecter son obligation du bail.

La preuve démontre qu'en 2013, les retards se sont faits plus longs et plus importants, allant jusqu'à quelques mois de retard. Des retards plus importants que ceux dont des voisins ont témoigné. Quoi qu'il en soit, il n'appartient pas au locataire de s'immiscer dans les décisions administratives du locateur au chapitre des moyens qu'il prend pour s'assurer du respect du bail. La Régie conclut que le locataire paie fréquemment son loyer en retard.

Quant à l'absence de préjudice économique sérieux, la Régie cite une jurisprudence: "Dans l'affaire Leboeuf¹ portant sur les retards fréquents, la Cour du Québec concluait que 20 retards dans le paiement des loyers constituent un trouble de fait et également un trouble du droit en contrevenant aux termes du bail et à ceux de l'article 1903 du Code civil du Québec. L'on concluait alors que ces troubles de fait et de droit justifient la résiliation du bail."²

Selon la décision, la preuve démontre que le locataire est coupable de nombreux retards, certains d'une durée de quelques mois. Il a aussi remis des chèques qui n'ont pas été honorés, par manque de fonds. Les retards du locataire obligent le mandataire du locateur à de nombreuses démarches pour obtenir le paiement du loyer. Des démarches excessives selon le tribunal.

La Régie résilie le bail et déclare que les retards fréquents causent un préjudice sérieux au propriétaire: "La soussignée opine que les retards répétés du locataire causent assurément au locateur un préjudice sérieux tant en raison des nombreuses démarches administratives et judiciaires auxquelles il est astreint pour obtenir le paiement du loyer qu'en raison du préjudice de droit répété du fait que le locataire ne respecte pas son obligation au bail à ce chapitre, l'obligation à laquelle il a librement souscrit, soulignons-le."³ ☑

1- *Leboeuf c. Louafi*, 500-80-007640-064, Cour du Québec, 6 juillet 2007. Juge Jacques Paquet.

2- *R.L. Demandes réunies*, 1363920,42275, 1423837. Bureau de Montréal. Linda Boucher, juge administratif. Page 7. paragraphe 84

3- *Opus ci tare*. Page 7. paragraphe 88

ECONOMIC DAMAGE IS NOT ALWAYS NECESSARY TO OBTAIN THE TERMINATION OF THE LEASE FOR FREQUENT DELAYS

by Robert Soucy

T

The facts

By an appeal introduced on March 6, 2013 the owner requests the termination of the lease and the eviction of the tenant, the recovery of the rent (\$1400) as well as the rent due at the time of the hearing. Moreover, the owner asked for termination of the lease on the grounds that the tenant often pays the rent late. The owner, at the hearing, acknowledged that the tenant had paid the rent due, together with court costs and that no money was owed to him.

For his part, the tenant admits, in the past, to have experienced delays in paying his rent. Considering that the payment was made, and that the tenant is not in arrears for more than three weeks for the payment of rent, termination of the lease cannot be granted by the Court.

With respect to the request for frequent delays the Régie du logement, following the parties' agreement, reminded the tenant that the rent is payable, under section 1903 of the Civil Code of Quebec, on the first day of each month. For these reasons, the Régie du logement took note of the admissions and agreement between the parties.

On November 19, 2013, the owner mistakenly seized the Court with a request for lease termination because the tenant had not complied with an order of the Court in the decision of 15 May 2013 in which the Régie had taken note of the admissions and agreement between the parties. The owner believed falsely that the decision of May 15, 2013 amounted to a Court order and that failure of the order could result in termination of the lease. To correct the error, through his attorney, the owner modifies his request for termination of the lease for frequent delays, causing a serious damage to the owner.

The objection of tenant

The owner wants to bring into evidence the delays of the tenant in paying his previous rents to the decision rendered by the Régie on May 15 2013. The tenant is opposed, arguing the res judicata as to such rents. The Régie reminded that in Section 2848 of the Civil Code of Quebec which establishes the criteria of res judicata: a claim based on the same cause and the issue estoppel by the same parties, that the thing requested is the same when a judgment has already been rendered based on the same premises.

Continued page 19



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**
ou par télécopieur au **514.326.8446**

pour en savoir plus!

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

Suite de la page couverture

**RENCONTRE AVEC CAROLE POIRIER
DÉPUTÉE DU PARTI QUÉBÉCOIS**



La question du dépôt de garantie et sa mise en application fut l'un des sujets majeurs de la rencontre avec la méthode de fixation des loyers désuète.

Madame Poirier est préoccupée par la capacité de payer des locataires les plus à risques et l'APQ a démontré lors de cette rencontre que de permettre la libre concurrence, en faisant en sorte que le prix soit régi pour les conditions du marché en laissant le jeu de l'offre et de la demande, permettrait de résoudre

plusieurs conflits et problématiques : logements rénovés, entente de paiement sur les augmentations de loyer, stimuler la construction de logements neufs.

Depuis trop longtemps déjà nous avons plongé les immeubles à logements dans le noir système de contrôle de loyer. Nous en connaissons maintenant les effets pervers et destructifs sur l'offre de logements locatifs résidentiels. L'APQ fait porter le blâme au gouvernement, tant actuel que passé, relativement au fait que les condos soient pratiquement le seul type d'immeuble d'habitation à logements multiples que nous voyons être construits. Pour redonner une vie à la construction des immeubles à logements il faut donner un peu d'air à ce marché, étouffé depuis trop longtemps par un système de fixation des loyers complètement inadéquat.

L'APQ reproche également au gouvernement de mêler la notion de capacité de payer des locataires au système de fixation des loyers au Québec. Il faut plutôt voir que l'in-

capacité de rénover nos logements résulte de la trop grande implication de l'État. Les coûts de rénovation ne sont pas l'objet des contraintes et fixations gouvernementales ce qui place le propriétaire dans une situation intenable. En voulant maintenir les loyers dans l'étau de la contrainte, l'État nuit aux locataires tant qu'aux propriétaires.

La proposition de l'APQ de demander un dépôt de garantie permettrait de conscientiser les locataires et à tous les locataires de pouvoir le payer. Il est important de pouvoir éviter que des logements soient laissés dans un état lamentable comme nous pouvons malheureusement le voir trop souvent au départ d'un locataire.

LA QUESTION DU DÉPÔT DE GARANTIE ET SA MISE EN APPLICATION

Nous avons eu une écoute attentive de Madame Poirier et espérons que cette rencontre n'est que le début et qu'autant les gouvernements libéraux que péquistes décideront de réformer le dossier de l'habitation.

L'APQ poursuit sans relâche, les missions d'informer les élus de la situation et ses revendications!

Suite de la page 7

LES ANIMAUX ET LE DÉPÔT DE GARANTIE
Dépôt pour dommages causés par un animal domestique – Les propriétaires qui permettent aux locataires d'avoir un animal domestique peuvent demander un dépôt ne dépassant pas la moitié d'un mois de loyer. Le dépôt pour dommages causés par un animal domestique est conservé par le propriétaire jusqu'à la fin de la période de location. À compter du 1er mars 2013, les frais des services aux locataires peuvent être augmentés si le nombre de personnes vivant dans le logement augmente. Si le propriétaire augmente les frais pour services aux locataires, le locataire peut être tenu de payer un dépôt de garantie pour services aux locataires plus élevé ;

Nouveau-Brunswick: Un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer est permis ;

Nouvelle-Écosse: Le dépôt de garantie ne peut excéder un demi-mois de loyer. Le propriétaire doit le déposer dans un compte en fiducie ;

Terre-Neuve-et-Labrador: Le dépôt maximal permis dépend de la durée de location. Pour les locations au mois ou à durée déterminée, le dépôt permis est des trois-quarts du loyer du premier mois; pour une location à la semaine, il est d'un montant équivalant au loyer des deux premières semaines. Le dépôt doit être conservé dans un compte en fiducie. ✓

1. Société canadienne d'hypothèque et de logement: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/lolo/vogulolo/fire/index.cfm>

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

Technologie intelligente



Partenariats avec les services publics

Économies garanties



Réduction des émissions de carbone

Incitatifs des services publics



ThermStopper PLUS®



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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

 The Canadian Energy Savings Corporation

SNOWFALL: THE SYNDICATES MUST BE VIGILANT

In a recent decision of the Court of Quebec, small claims division¹, the Court decided that a syndicate of co-owners could be held liable for damage caused by falling snow from its roof, but could avoid liability if it proves having committed no fault.

The parties' claims

The plaintiff, who is not one of the co-owners of the building, but rather the friend of one of the co-owners, claims from the syndicate the sum of \$672.16 as a result of damage to his car. The syndicate denies responsibility for the damage suffered by the plaintiff because it would be solely responsible for any damage. Alternatively, the syndicate alleges that the claim is exaggerated.

The facts

The plaintiff testified that he drove with his car to the building of the syndicate to visit a friend who is co-owner in the building of the syndicate. This is not the first time, and the defendant admits to knowing the premises well.

Not long after, he was given notice by one of the co-owners to move his car which was parked in front of the garage door as there was a risk of snowfall. The defendant moved his vehicle two meters but remained parked in front of the garage door. Approximately thirty minutes after moving the car, a large amount of snow fell off the roof and damaged the car of the defendant.

The issue in litigation

Given the claims of the parties, the Court must answer the following question: Is the syndicate of co-ownership responsible for the damage caused to the vehicle of the applicant?

First, the Court observes that the syndicate of co-owners is the person responsible for the common portions of the building. Section 1039 of the Quebec Civil Code says: "1039. Upon the publication of the declaration of co-ownership, the co-owners as a body constitute a legal person, the objects of which are to preserve the immovable, to maintain and manage the common portions, to protect the rights appurtenant to the immovable or the co-ownership and to take all measures of common interest. The legal person is called a syndicate."

The Court notes that because of this section, the syndicate must maintain the property in good condition. From this arises its obligation of maintenance. The Court confirms that the syndicate is the guardian of the common portions of the building, and that it has power of control and supervision thereof.

by Kevin Lebeau

The Court notes that according to case law, the ice which comes off of a roof can be considered as a self-made fact of a good 2 as provided in Section 1465 of the Quebec Civil Code, which reads as follows:

"1465. A person entrusted with the custody of a thing is liable to reparation for injury resulting from the autonomous act of the thing, unless he proves that he is not at fault."

However, the Court notes that the evidence does not allow to determine the precise reason for which the ice covering the roof suddenly detached, but it retains that it is because of an independent fact of the thing for which the syndicate can be responsible.

Since the presumption of section 1465 of the Civil Code of Quebec applies, the syndicate must establish that it did no wrong. In order to prove this, according to the case law 3, the syndicate must convince the Court that a reasonable person in the same circumstances would not have been able to prevent the damage in respect of the general provisions that had to be taken, more in particular by the caretaker.

According to the evidence presented to the Court, it is clear that a co-owner had toured the condos to notify the people concerned to move their cars. Although the applicant expressed to the Court that he is not happy with the way he had been notified, the Court notes that nonetheless he was informed. Moreover, following the advice he had received, he moved his car. Unfortunately, despite moving a few meters, the car still had received a heavy load of snow and ice coming from the roof, which damaged the vehicle.

By notifying the plaintiff to move the vehicle, the Court is of the opinion that the syndicate rejected the presumption of fault under Section 1465 of the Civil Code of Quebec. The Court concludes that the syndicate has taken all reasonable steps in the circumstances to prevent the damage, and this according to the standard of a prudent and diligent person. Therefore, for these reasons the Court rejected the plaintiff's claim and condemned him to pay the court costs of the syndicate of \$62.

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

1. 550-32-021045-130, 2014 QCCQ 3080
2. *Chapleau vs. Chapleau* (2002) RRA 773
3. *Équipements Emu ltée vs. Québec (City)* 2011 QCCS1038



MEMBRANE BLANCHE TPO DE **CARLISLE**
APPLICATEUR AUTORISÉ DEPUIS 2007
Plus de 25 ans d'expérience en toiture plat

**COUVREUR
CSG
INC.**

10 ans

APCHA
ASSOCIATION PROVINCIALE
DES CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS
DU QUÉBEC INC.

CARLISLE'S
SURE-WELD.

514.239.2667
ESTIMATION GRATUITE

RABAIS 8% POUR LES MEMBRES APQ.



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

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

R.B.Q. : 8262-9981-05
450.468.2033
1.800.267.2033

groupemiro.com

Suite de la page 10

LES CHUTES DE NEIGE: LES SYNDICATS DOIVENT ÊTRE VIGILANTS

Selon la preuve présentée au Tribunal, il ressort qu'un copropriétaire a fait le tour des condos pour aviser les gens concernés de déplacer leurs voitures.

Bien que le demandeur a exprimé au Tribunal qu'il n'est pas satisfait de la façon qu'il a été avisé, le Tribunal remarque qu'il n'en demeure pas moins qu'il a été informé. D'ailleurs, suite à l'avis qu'il a reçu, il a déplacé sa voiture.

Malheureusement, malgré le déplacement de quelques mètres, la voiture a tout de même reçu une charge importante de neige et de glace provenant du toit, ce qui a endommagé le véhicule.

En avisant le demandeur de dépla-

cer son véhicule, le Tribunal est d'avis que le syndicat a repoussé la présomption de faute prévue à l'article 1465 du Code civil du Québec.

Le Tribunal conclut que le syndicat a pris les moyens raisonnables dans les circonstances pour prévenir le dommage, et ce, selon la norme d'une personne prudente et diligente.

Donc, pour ces raisons le Tribunal a rejeté la réclamation du demandeur et l'a condamné au paiement des frais judiciaires du syndicat de 62\$.

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

1. 550-32-021045-130, 2014 QCCQ 3080
2. *Chapleau c. Chapleau* (2002) RRA 773
3. *Équipements Emu ltée c. Québec (Ville de)* 2011 QCCS 1038



TOITURE
RFD
2000

Garantie 20 ans

TOIT PLAT ET EN PENTE

Membrane TPO
Élastomère et EPDM
Asphalte et gravier
Bardeau asphalte

Estimation gratuite
450 876 1042

8% DE RABAIS POUR MEMBRE APQ

Continued from page 16

ECONOMIC DAMAGE IS NOT ALWAYS NECESSARY TO OBTAIN THE TERMINATION OF THE LEASE FOR FREQUENT DELAYS

However, according to the Régie, it is clear that the Court did not rule on the delays prior to May 15, 2013, it does not decide on any reason given by the parties and it renders no decision or order. This is also why the request to terminate the lease for non-compliance with an order of 19 November 2013 was ill-founded because no order had been made. The Régie had merely given evidence of admissions and agreements between the parties, without more, and without constraining them in any way or ruling itself on the issues of the request.

Consequently the Régie rejects the objection of the tenant and decided that there was nothing *judicata* of the earlier delays prior to 15 May 2013, which can be raised again in evidence in this case.

Proof of the delays

The agent of the owner demonstrates that the owner and he himself are quite tolerant about delays. But things had gone too far when the tenant had given him two cheques without provision for the payment of the rent for October and November 2012, followed by a complete lack of rent payment in December 2012. In the month of January 2013, the tenant issued a cheque to cover delays and expenses but the tenant asked him not to cash it. It was in the month of February 2013 that the tenant paid a portion of his rental arrears. He then promised full payment for the following week, which he did not make while still delivering a partial payment and this time expressing his wish to be updated by 1 March 2013. Since no payment supplement had reached him, on March 6, 2013 the owner files a request for rent and frequent delays. On 11 March 2013, the tenant pays the balance and fees before the hearing of the case. The Régie renders its decision on May 15, 2013 and reminds the tenant to pay the rent on the 1st of each month. On April 1 and May 1, 2013, the tenant pays his rent on the first day of the month. Beginning in June 2013, he began to pay late again with an exception for the months of March and April 2013. On 1 December 2013, the tenant handed a check without provision.

No financial loss

The building belongs to a testamentary trust. In terms of serious injury caused by delays to the trust, the trust excludes any financial loss. The Trust is not deficient on this ground. Rather, it reports about the administrative problems all of this causes, up to the threat of its agent to stop collecting rents. The agent spends an excessive time dealing with the question posed by the repeated violation of the tenant of his



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

SERRURIER
Gilles Gallant

Rés/commercial
514-209-7433



Gilles.gallant@gmail.com

obligation to the lease to pay his rent on the first of the month. He further added that the situation was becoming so complicated that he felt he needed to enlist the services of a lawyer because he is not himself familiar with the laws and regulations governing a residential lease.

The defense of the tenant

The tenant argued that several tenants pay their rent late without them being subject to similar steps by the landlord. He claims the same right to pay late. Moreover, he argues that since the landlord, by his own admission, incurs no serious economic harm because of his tardiness, he cannot claim serious prejudice on the grounds of Section 1971 of the Civil Code of Quebec. Also, because the landlord takes time to deposit the rent, he should not be in a hurry to receive it at the beginning of the month.

The decision of the Régie

According to the Régie du logement, the evidence shows that the tenant takes liberality with the payment of his rent, delaying his payment according to his financial situation. He cannot invoke the tolerance of the landlord with respect to his neighbours. The evidence shows that the tenant has also benefited from the tolerance of the landlord. Long before the landlord began his first steps in the month of March 2013, the tenant had made it a habit of not meeting his obligation under the lease. The evidence shows that in 2013, delays had become longer and more important, up to a few months late. Longer delays than those of which the neighbours had tes-

tified. Anyway, it is not for the tenant to interfere in the administrative decisions of the landlord in terms of the means he takes to ensure compliance with the lease. The Régie concludes that the tenant often pays the rent late.

As for the lack of serious economic harm the Régie cites case law: "In the case *Leboeuf*¹ concerning frequent delays, the Court of Quebec concluded that 20 delays in the payment of rent is a disorder of fact and also a disorder of law in contravention of the terms of the lease and those of Section 1903 of the Civil Code of Quebec. One concluded then that these disorders of fact and of law justify the termination of the lease."²

According to the decision, the evidence shows that the tenant is guilty of numerous delays, some lasting a few months. He also remitted cheques that were not honoured for lack of provision. The delays of the tenant require the representative of the landlord to take

many steps to obtain the payment of the rent. Excessive steps according to the Court.

The Régie terminates the lease and states that the frequent delays cause serious harm to the owner: "The undersigned assents that the repeated delays of the tenant certainly cause to the landlord serious harm as much as a result of the many administrative and judicial steps which he must take to obtain payment of the rent as because of the legal prejudice repeated because of the fact that the tenant does not comply with his obligation to the lease in this matter, the obligation that he has freely subscribed to, let us underline it."³ ☑

1. *Leboeuf vs. Louafi*, 500-80-007640-064, Court of Quebec, July 6, 2007 Judge Jacques Paquet.

2. *R.L. Demands met*, 1363920,42275, 1423837. Bureau of Montreal. Linda Boucher, Administrative Judge. Page 7, paragraph 84.

3. *Opus citare*. Page 7, paragraph 88.



Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne
Cell : (514) 817-3483

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

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5
MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous licence par les sociétés affiliées. **Services de courtage offerts par l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.



Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...



Nettoyeur-vapeur écologique professionnel

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



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

For english
version go to:
blocdirect.com

» LA BOURSE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER



BlocDirect
IMMEUBLES À REVENUS
Agence immobilière

Montréal:
514.956.8788

Québec:
418.871.0088

Partout au Québec:
1.877.591.0088

À VENDRE

Inscrivez-vous pour consulter plus de
750 DOSSIERS actualisés et recevoir les
nouveau**tés** gratuitement !

Projection	Nbre de log.	Année	Numéro SIA/MLS	Prix	Prix par log.	Prix par pièce	Prix par pièce X 4.5	Ratio MRB	Ratio MRN	Ratio TGA	Ratio RCD	Mise de fonds	Rendement projeté		
	119	1986		10 000 000 \$	84 034 \$	18 332 \$	82 493 \$	11.66	17.59	5.68 %	1.38	1 894 613 \$	8 %	19 %	36 %
	48	1979		3 125 000 \$	65 104 \$	13 706 \$	61 678 \$	10.10	16.85	5.93 %	1.32	507 581 \$	9 %	21 %	41 %
	16	1963		690 000 \$	43 125 \$	12 321 \$	55 446 \$	8.00	15.53	6.44 %	1.43	112 039 \$	12 %	24 %	44 %
	13	1940		345 000 \$	26 538 \$	9 583 \$	43 125 \$	6.95	14.16	7.06 %	1.20	52 126 \$	8 %	29 %	50 %
	13	1920		999 000 \$	76 846 \$	39 960 \$	179 820 \$	12.83	20.11	4.97 %	1.03	261 783 \$	1 %	8 %	20 %
	12	1964		680 000 \$	56 667 \$	10 303 \$	46 364 \$	10.46	19.04	5.25 %	1.16	112 259 \$	5 %	17 %	36 %
	12	1987		1 085 000 \$	90 417 \$	21 700 \$	97 650 \$	12.42	19.84	5.04 %	1.12	179 143 \$	3 %	15 %	35 %
	8	1966		790 000 \$	98 750 \$	18 810 \$	84 643 \$	12.23	17.43	5.74 %	1.27	130 073 \$	8 %	20 %	39 %
	8	1964		750 000 \$	93 750 \$	20 833 \$	93 750 \$	12.38	18.81	5.32 %	1.18	123 247 \$	5 %	17 %	36 %
	8	1970		699 000 \$	87 375 \$	19 417 \$	87 375 \$	11.53	18.22	5.49 %	1.22	114 417 \$	6 %	18 %	38 %
	8	1932		1 085 000 \$	134 375 \$	26 220 \$	117 988 \$	16.03	24.19	4.13 %	0.92	198 013 \$	0 %	9 %	26 %
	6	1980		599 000 \$	99 833 \$	22 185 \$	99 833 \$	13.09	20.01	5.00 %	1.11	98 142 \$	3 %	15 %	35 %
	6	1964		370 000 \$	61 667 \$	11 212 \$	50 455 \$	10.68	18.13	5.52 %	1.22	61 280 \$	6 %	18 %	37 %

Les photos ci-dessus sont celles d'immeubles pour lesquels nous détenons un contrat de courtage.
Elles ont été prises de plusieurs angles différents et ne sont pas classées dans un ordre précis.

Pour VENDRE ou ACHETER un immeuble à revenus !

Bâtisseur de fortune, et ce, depuis 25 ans.
Nous vendons uniquement des immeubles à revenus !

Plus de 220 millions vendus, nous sommes
des spécialistes d'expérience !

Tous les jours, nous sommes en contact
avec DES VENDEURS et DES ACHETEURS.

SUIVEZ LA VALEUR DE VOTRE IMMEUBLE !



RECEVEZ, À CHAQUE TRIMESTRE*, LES VENTES DANS VOTRE SECTEUR !

Photos, adresse, nombre de logements, année de construction, date de vente, prix et prix par logement.

TRÈS SIMPLE ET GRATUIT !

- 1 - Allez à www.blocsvendus.com
- 2 - Sélectionnez votre secteur
- 3 - Inscrivez-vous et **GO !**

* Sujet à changement sans préavis

COMMISSION
999 \$*

» TRAVAILLONS ENSEMBLE !

» PAYABLE SEULEMENT S'IL Y A TRANSACTION !

* Si c'est vous qui trouvez l'acheteur

www.blocdirect.com