

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

LA RÉGIE DU LOGEMENT CONFIRME LE DROIT DE PRENDRE DES PHOTOS POUR LA LOCATION DU LOGEMENT



Souvent, les propriétaires d'immeubles à revenus doivent composer avec le refus du locataire de prendre des photos du logement en vue de la relocation. A-t-il le droit? Le 13 avril 2016, le Juge administratif Me François Leblanc décida que non.

Voici un extrait du jugement qui dit tout :

« Or, les locataires ont beau voir leur demeure protégée par la Charte québécoise des droits et libertés¹ (art. 7), la locatrice a, en vertu de la même Charte, le droit à la libre disposition de ses biens (art. 6).

¹ À ce sujet, le juge administratif Moffatt écrivait :

« En effet, le législateur vise ainsi à aménager la coexistence entre des

droits pouvant paraître divergents ou incompatibles entre eux. En l'occurrence, dans le cas présent; le droit au respect de la vie privée et de l'inviolabilité de la demeure avec le droit du locateur de faire visiter le logement aux fins de relocation. Ces droits doivent donc s'articuler dans un contexte commun où les droits fondamentaux de toutes parties concernées doivent s'inscrire et être interprétés dans le

cadre d'un compromis législatif qui reflète la coexistence nécessaire des droits respectifs.»²

² Cependant, en plus du caractère inviolable de leur demeure, les locataires ont le droit, en vertu de la Charte, à leur vie privée (art. 5). Ce droit n'est cependant pas absolu, nous dit l'article 35 du Code civil du Québec.

³ Le droit à la vie privée a été dé-

Suite à la page 2

À LIRE CE MOIS-CI

UN BON LOCATAIRE, ESSENTIEL
AU SUCCÈS DU PROPRIÉTAIRE



4

DANS QUEL ÉTAT EST VOTRE
LOGEMENT ?



6

LES CONFLITS : PAS TOU-
JOURS UN OBSTACLE À LA
REPRISE DU LOGEMENT



11

Poste-Publication
convention 40020616



www.apq.org

888-382-9670
boutique.apq.org

DEVENIR
MEMBRE





Me Jean-Olivier Reed

THE RÉGIE DU LOGEMENT CONFIRMS THE RIGHT TO TAKE PICTURES FOR HOUSING RENTALS

fini par la Cour d'appel du Québec ainsi :

« En fait, la vie privée représente une « constellation de valeurs concordantes et opposées de droits solidaires et antagonistes, d'intérêts communs et contraires » évoluant avec le temps et variant d'un milieu culturel à un autre.

Le droit à la solitude et le droit à l'anonymat sont reconnus de façon constante, comme éléments essentiels de la vie privée. »³

4 Et, bien sûr, cela inclut le droit fondamental à ce qu'on ne puisse utiliser son image sans son consentement⁴.

5 Appliqués à la demande dont le Tribunal est saisi, ces principes l'amène à conclure que les locataires ne peuvent s'opposer à la prise de photos. Cependant, la diffusion de telles photos devra respecter leur droit à la vie privée, donc leur anonymat.

6 À ce sujet, appeler à juger des dommages pour des photos de meubles des locataires, prises sans leur consentement, le juge administratif Pierre Gagnon décidait qu'il s'agissait d'une atteinte mineure à la vie privée des locataires.⁵

7 De plus, dans une affaire récente la Cour supérieure du Québec a condamné à d'importants dommages à des locataires qui refusaient des visites et la prise de photos⁶.

8 Cependant, le Tribunal tient à le rappeler, le droit que la locatrice a de prendre des photos, ne lui permet pas d'étaler en public la vie privée des locataires.... »

Ainsi, les propriétaires devraient

faire en sorte que dans le cadre de la session de photos tous les objets permettant d'identifier les locataires soient retirés temporairement (photos, vêtements, objets personnels, objets électroniques, objets de valeur). Une fois la session de photos terminée, les objets devront être remis en place. De notre avis, le locataire pourrait exiger que le propriétaire le fasse lui-même ou à ses frais.

Finalement, sachez qu'en aucun cas le propriétaire peut entrer dans le logement et prendre des photos en l'absence du locataire. Vous ne pouvez en aucun cas vous faire justice vous-même. Les conséquences civiles et criminelles sont trop importantes.

Le remède approprié à la suite d'un tel refus du locataire est la demande d'ordonnance d'accès à la Régie du logement et éventuellement la demande de dommages pour les pertes des loyers après le départ du locataire en raison de son manque de collaboration dans la relocation du logement.

Dossier de la Régie du logement. 267486

Often owners of rental properties have to contend with the tenant's refusal to take photos of the dwelling for re-renting. Does he have that right? On April 13, 2016, the Administrative Judge Me François Leblanc decided by saying it's a no.

Here is an excerpt of the judgement which says it all:

"While tenants may have their dwellings protected by the Québec Charter of Rights and Freedoms 1 (section 7), the landlady has a right, under the same Charter, to the free disposal of her property (section 6).

1 On this point, the Administrative Judge Moffatt wrote:

"Indeed, the aim of the legislator is therefore to adjust the coexistence between rights that may appear divergent or incompatible with one another. Therefore, in this case, it concerns the compatibility of the right to respect for privacy and the inviolability of the dwelling with the right of the landlord to visit the dwelling for the purpose of re-renting. These rights must therefore be articulated in a common context in which the fundamental rights of all parties concerned must be reflected and interpreted in the context of a legislative compromise which reflects the necessary coexistence of these respective rights." 2

2 However, in addition to the inviolability of their dwelling, tenants have the right, under the Charter, to their private life (section 5). This right, however, is not absolute, says section 35 of the Civil Code of Québec.

3 The right of privacy was defined by the Québec Court of Appeal as follows:

"In fact, privacy represents a "constellation of concordant and opposing values of interdependent and antagonistic rights, common and opposing interests" evolving with time and varying from one cultural environment to another.

The right to privacy and the right to anonymity are constantly recognized as essential elements of private life." 3
4 And, of course, this includes the

fundamental right that one cannot use one's image without one's consent. 4

5 Applied to the request which is before the Court, these principles lead him to conclude that the tenants cannot oppose the taking of photographs. However, the distribution of such photos must respect their right to privacy, and therefore their anonymity.

6 In this regard, when requested to judge damages for photos of tenants' furniture taken without their consent, the administrative judge Pierre Gagnon decided that this was a minor invasion of the privacy of the tenants. 5

7 Moreover, in a recent case, the Québec Superior Court has condemned to extensive damages tenants who refused visits and the taking of photographs. 6

8 However, the Court wishes to remind that the landlady's right to take photos does not allow her to

COMMENT FAIRE PLUS AVEC VOS INVESTISSEMENTS?

Vous aimeriez en apprendre plus pour maximiser vos revenus et réduire vos impôts? Nous pouvons vous aider dans la gestion de vos avoirs et l'optimisation de vos revenus présents.

Prenez rendez-vous dès maintenant pour débiter votre plan financier.



Noël Hémond, Pl.Fin.
514 817.3483
noel.hemond@groupeinvestors.com

IG Groupe Investors™

Keven Richard, M.A.A. (F.A.I.)
438 580.8048
keven.richard@groupeinvestors.com

Optez pour la différence et l'expérience

Suivez-moi sur LinkedIn et Facebook   /kevensrich

publicly display the privacy of her tenants”

In this way, the owners should ensure that all objects that can be used to identify tenants are removed temporarily (photos, clothing, personal items, electronic objects, valuables) during the photo session. Once the photo session is finished, the objects will have to be replaced. In our opinion, the tenant may require from the landlord that he does that himself or at his own expense.

Finally, you should be aware that under no circumstances the owner may enter the dwelling and take pictures in the absence of the tenant. Under no circumstances can you do justice to yourself. The civil and criminal consequences of this are just too great.

The appropriate remedy following such a refusal of the tenant is the request for an order of access from the Régie du logement and possibly the claim for damages for losses of rent after the departure of the tenant due to his lack of collaboration in the re-renting of the dwelling.

File of the Régie du logement:
267486

SPÉCIALISÉ PROPRIÉTÉ À REVENUS 6 LOGIS ET PLUS

VOUS VOULEZ VENDRE
OU ACHETER!

AIE INVESTISSEURS DE;
CHINE • MAROC • ASIE
ALGÉRIE • MONTRÉAL
ETC.



1^{er} VENDEUR au Québec
7^{ème} VENDEURS internationale
en Amérique du Nord
États Unis et Canada
sur 10,400 COURTIERES
avec Re/max



Jean-Claude Côté
Cell: 514 839-3363
Tél.: 514 355-2269
jclaudcote@videotron.ca

*Mon but
est de bien vous servir*



Madame Wee
secrétaire

L'EXPERT IMMOBILIER AGENCE IMMOBILIÈRE
4280, rue Beaubien, est, Montréal, Québec H1T 1S6



Avis aux locataires: Grève ou non, vous devez quitter votre logement à la fin du bail!

Montréal, mardi le 23 Mai 2017 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à aviser les locataires qui ont donné leur avis de départ qu'ils doivent avoir libéré le logement à la date de fin du bail.

En effet, même si leur condominium ou leur maison n'est pas livré à temps en raison de la menace de grève imminente dans la construction, le logement doit être libre à la date prévue.

Un locataire qui met fin à son bail, doit l'avoir libéré le dernier jour du bail. Mais à la veille des déménagements du 1er juin et à l'approche du 1er juillet, les locataires doivent sans attendre trouver un plan B, contacter leurs parents et amis pour ne pas se retrouver à la rue en attendant que le futur logement soit prêt.

“L'un des pires cas qui peut arriver le 1er juillet ou à n'importe quelle date de fin du bail, c'est que le locataire décide de rester dans le logement. Votre ancien, “en théorie”, locataire ne veut plus partir et votre nouveau est à la porte d'entrée. Si vous n'arrivez pas à lui faire entendre raison, vous devrez ouvrir un dossier à la régie du logement pour “Éviction d'un occupant sans droit”. “Cette demande est traitée en priorité.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

L'APQ met en garde les propriétaires

Dans le contexte actuel où les taux d'inoccupation sont très élevés, 4,4% en moyenne au Québec, tout comme le nombre de logements encore non loués, les propriétaires peuvent être tentés de signer une entente prolongeant le bail avec les locataires qui seront dans cette situation.

“Un propriétaire qui prolonge un bail se retrouve avec un nouveau bail en vigueur, qui peut être prolongé au seul gré du locataire” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Les lois actuelles font en sorte que même si un bail d'une durée d'un mois est signé, ou bien si une entente verbale à durée indéterminée, ces derniers ne se terminent pas automatiquement. Les locataires peuvent réclamer le droit d'être maintenus dans les lieux, alors pensez-y bien en tant que propriétaires, selon L'APQ.

L'APQ, avec l'aide de ses conseillers juridiques, avocats et notaire, peut répondre à vos questions. Avant de vous engager dans une nouvelle entente, renseignez-vous sur toutes les conséquences légales et logistiques que cela va entraîner.

Fondée en 1984, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs tout en étant présente dans toutes les régions du Québec.



Me Martin Messier

UN BON LOCATAIRE, ESSENTIEL AU SUCCÈS DU PROPRIÉTAIRE

annonce sera le premier filtre dans la sélection du candidat. Qui voulez-vous attirer ?

La plupart des annonces sont ternes et limitées, tribu des limites que nous imposait le coût et le graphisme limité de la presse écrite traditionnelle.

À l'ère du web, des Kijiji et Seecliq, de la vidéo sur Youtube, du partage sur Facebook, Pinterest et Snapchat il faut être un fin stratège et aller chercher le locataire que l'on souhaite!

Attention, cela ne veut pas dire de faire de la discrimination, si nous recevons des prospects qui ne viennent pas cadrer dans l'image du candidat visé vous devez leur donner également la même consi-

dération. Il ne faut pas refuser des personnes âgées parce que nous avons imaginé des étudiants, ni refuser des familles car nous avons imaginé des personnes âgées!

Naturellement, nous pouvons avoir plus d'une visée quant à la commercialisation du logement selon l'immeuble, le nombre de logements disponibles pour la location et la date à laquelle les logements se libèrent.

Cette réflexion vous permettra d'amorcer le processus de location d'une façon plus orchestrée et d'améliorer votre performance.

Dans le prochain article, l'entretien téléphonique.



4 et demi à louer, Chauffage Électrique, stationnement inclus 1050\$

Occasion unique: Deux chambres à coucher de belles dimensions avec fenêtres permettant un éclairage naturel magnifique, un salon qui peut accueillir divan, causeuse et espace de travail. La salle à manger et la cuisine sont intégrées et desservent agréablement une table où 8 convives peuvent partager le repas. Un oasis de bonheur après une journée bien remplie! 1050\$

Pas cher, deux mois de loyer gratuits, 4 et demi bien isolé avec plancher de bois franc, 1050\$

Étudiants en médecine nombreux dans l'immeuble, près de la faculté de médecine de l'Université de Sherbrooke, 2 grandes chambres pouvant aisément accueillir un lit queen et un bureau, à deux pas du Pavillon de Médecine, ambiance agréable, 1050\$

Dès l'annonce, le premier coup d'œil d'un prospect sur votre

4 1/2 rooms for rent, electric heating, parking included: \$1050

A unique opportunity: Two bedrooms of good dimensions, with windows allowing beautiful natural light to come in, a living room that can accommodate a couch, a loveseat and workspaces. The dining room and the kitchen are integrated and give ample room for a table on which 8 guests can share a common meal. An oasis of happiness after a busy day!

\$1050

Very reasonable price, two months' rent free, 4 1/2 rooms, well insulated with hardwood floors. \$1050

Many medical students are living in the building, near the Faculty of Medicine of the Université de Sherbrooke, 2 large rooms which

can easily accommodate a king-sized bed and an office, a stone's throw from the Faculty of Medicine, pleasant atmosphere. \$1050

Once your advertisement will have been published, the first glance of a prospective tenant on your ad will be the first filter in your selection of candidates. Who do you want to attract?

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

Volume 33 No 2
Avril 2017

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Surintendant:
Jean Côté

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

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

ATTRACTING GOOD TENANTS IS ESSENTIAL TO THE SUCCESS OF RENTAL PROPERTY OWNERS

Most advertisements are dull and concise, depending on the limits imposed by the costs and the limited graphic design of the traditional print media.

In the age of the Internet, Kijiji and Seecliq, video on Youtube, sharing on Facebook, Pinterest and Snapchat, you must be a fine strategist and go and get the tenant you want!

Be careful however, this does not mean that one should be discriminating. If we receive prospective tenants who do not fit into the image of the intended candidate you should still give them the same consideration. We should not refuse seniors because we had been looking for students, or families because we had been looking for more elderly people!

Of course, we can have more than one category of people in view, in terms of the commercialization

of the housing according to the building, the number of dwellings available for rent and the date on which the dwellings are vacated.

These considerations will allow you to initiate the rental process in a more orchestrated manner and improve your performance.

In the next article we will explain how to organize your telephone interview.

Il n'est pas toujours si simple pour un propriétaire de louer son logement

Même si l'on pense qu'il est simple aujourd'hui de mettre son logement à louer sur un site internet et que des milliers de locataires potentiels vont voir l'annonce et venir le visiter, la réalité peut être bien différente...

Avez-vous pensé à prendre des photos du logement ? Quand allez-vous prendre ces photos ? Le locataire actuel est-il au courant ? Avez-vous pensé où annoncer votre logement ? Sur quel site internet, dans quels journaux ? Et après quelques semaines, c'est plutôt ces questions qui pourraient apparaître :

Pourquoi je n'ai eu qu'une seule visite ? J'ai mis mon annonce partout et aucun résultat ? Je ne comprend pas, j'avais pourtant été clair dans l'annonce (Petit 4 1/2 dans Anjou, disponible le 1er juillet).

Ce site n'est vraiment pas bon, je n'ai eu aucun message. Je ne mettrai plus d'annonce dans le journal, je n'ai reçu aucun appel.

On se rend vite compte que plusieurs paramètres entrent en ligne de compte pour la réussite de notre projet de recherche de locataire. Il faut d'abord penser à la recherche de locataire comme la vente

d'une maison. Le locataire cherche un lieu pour vivre, un lieu dans lequel il se sent bien, un lieu qu'il pourra apprécier par rapport à son

budget. Mais la grande différence avec une vente c'est que vous devrez ensuite fournir et garantir des services à ce locataire. C'est pourquoi il n'achète pas seulement un logement mais aussi un propriétaire.

Êtes-vous déjà allé voir un site de maisons à vendre, il y a de nombreuses photos, une description détaillée, la liste des pièces.

Est-ce qu'on devrait faire la même chose pour les logements ? Je pense que oui.

Une fois qu'on a pris en compte ce point, il reste à comprendre les paramètres de l'annonce :

Titre de l'annonce

Description courte du logement

Description détaillée du logement

Photos

Vidéos

Outils de diffusions de l'annonce (journaux, sites internet, pancarte...)

Budget pour annoncer

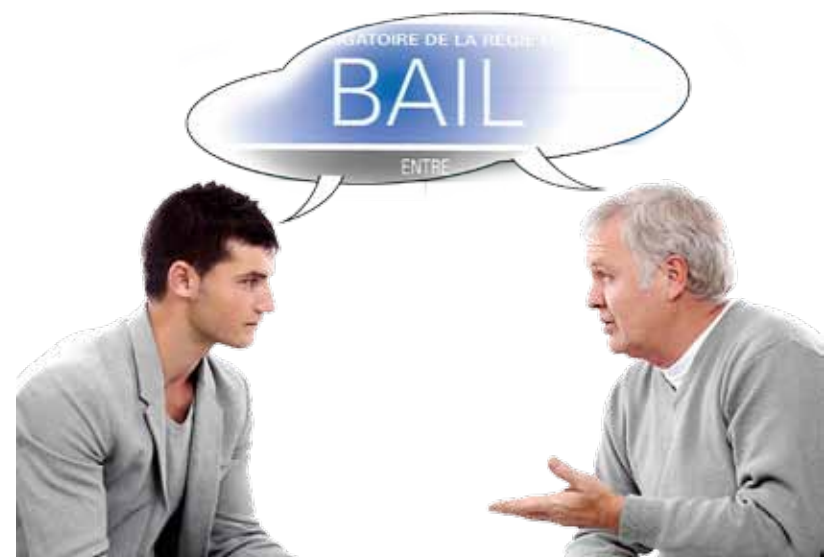
Vous semblez maintenant perplexe vis-à-vis de ces paramètres ? Visionnez la vidéo de formation du 6@8 Mieux louer son logement et vous devriez y voir plus clair. Rendez vous ur boutique. apq.org dès maintenant!



Gestion immobilière

- Copropriété
 - » Syndicats existants de toutes tailles
 - » Service aux constructeurs
- Multi-logements
- Commercial et industriel

Tél.: (514) 866-1587 | contact@ges-mar.net | www.ges-mar.net





Me Annie Lapointe

DANS QUEL ÉTAT EST VOTRE LOGEMENT?

La fin de certains de vos baux arrive à grands pas? Pour certains, il s'agit d'un départ après de longues années dans un même logement, alors que dans d'autres cas, le locataire quitte après seulement un an. Dans les deux cas, on peut avoir des craintes concernant l'état dans lequel on retrouvera le logement.

Selon la loi, le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le logement dans l'état où il l'a reçu, sauf ce qui résulte de l'usure normale, d'une force majeure ou de la vétusté du bien (1). À défaut de constatation des lieux au début du bail, par des photos ou un document généralement appelé « constat des lieux », le locataire, en vertu de la loi, est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail. Cette obligation de remise en bon état se constate donc à la fin du bail seulement. C'est donc au départ qu'il sera possible de constater si cette obligation a été remplie, ou non.

Si le ménage n'est pas fait, ou si des dommages existent, le propriétaire devra faire le nécessaire

pour le nouveau locataire, vu son obligation de délivrer le logement en bon état de propreté et de réparation (2).

À la vue de certains dommages, le locateur pourrait demander remboursement au locataire, à moins que ce dernier soit en mesure de prouver que ce n'est pas sa faute ou la faute de quelqu'un à qui il a permis l'accès. Avant de vous lancer dans une réclamation, il est recommandé de prendre des photos de l'état des lieux avec un témoin, tout d'abord, et ensuite de procéder aux travaux tout en gardant les preuves à l'appui.

Certains facteurs doivent être pris en considération dans le choix des travaux et dans les réclamations : Tout d'abord, le locateur doit minimiser ses dommages : c'est-à-dire qu'on ne va pas acheter une nouvelle porte s'il est possible de la nettoyer à moindre coût. Une réclamation contre le locataire risquerait alors d'être diminuée.

Ensuite, une analyse de décisions de la Régie du logement démontre que le tribunal considère habituellement, dans l'établissement de dommages, l'obligation d'un locateur de rafraîchir un logement entre deux locations, ainsi qu'un certain facteur de dépréciation : L'évaluation du dommage

visé à replacer le locateur dans le même état qu'il aurait été s'il n'y avait pas eu de dommages, il faut en conséquence appliquer un facteur de dépréciation en tenant compte de la valeur du bien au moment de l'achat et de la durée de vie raisonnable qu'on peut lui attribuer (3).

Voici un exemple pour le sablage et vernissage d'un plancher de bois franc rénové il y avait 13 ans : « Il a été démontré que les planchers de bois franc ont été endommagés par l'humidité sous les soucoupes sous les pots de plantes. Des cernes étaient très évidents et justifiaient un sablage et un vernissage des planchers. La locatrice réclame 3 104,33 \$ pour ces travaux Considérant la vie utile d'un vernis de plancher de 15 ans et considérant que le dernier vernis avait été fait lors des



travaux de 1999, le tribunal appliquera un facteur de dépréciation et accordera une somme de 620,86 \$ pour ces travaux. » (4).

(1) Code civil du Québec, art. 1890.

(2) Code civil du Québec, art 1854 et 1911.

(3) 2012 QCRDL 24051, 31 090924 105 G.

(4) 2016 QCRDL 35526, 37-120816-012 37 20120816 G, para 65.

Live together,
manage to the benefit of all

AC
Avantages Condo

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com

Les Peintres
du Roi

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
PEINTRE EN BÂTIMENT

RBQ: 5644-2981-01

SAMY RAMSEY
SAMY.RAMSEY@GMAIL.COM

514 655.8583

nettoyage haute pression
Lessard

Unité mobile 514.424.6346

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com



Messier, Soucy
Avocats - Barristers & Solicitors

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



PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

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

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



Testaments

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

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



Mandats de protection

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



Acte notarié

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

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

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

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

L'HISTORIQUE DE L'ARCHITECTURE DES APPARTEMENTS À MONTRÉAL

THE HISTORY OF MONTRÉAL'S APARTMENT ARCHITECTURE

Autour des années 1850, un mouvement d'industrialisation émerge à Montréal. Avec celui-ci apparaît une forte urbanisation de la ville. Durant ces années, des dizaines d'habitations sont créées pour combler la forte demande de familles immigrantes. Ces logements locatifs servent principalement à loger la classe ouvrière et la classe moyenne. Apparaissent alors des bâtiments en rangée sur deux ou trois étages, qui ont plusieurs caractéristiques communes au niveau de l'architecture.

Une des principales singularités à Montréal est les escaliers à l'extérieur des bâtiments. Ces escaliers de toutes formes résultent d'un règlement datant de

1880 obligeant les nouvelles constructions à avoir une dizaine de pieds d'espace vert de la bordure de rue. Les escaliers servaient à respecter le règlement tout en accommodant le propriétaire qui n'avait plus besoin de chauffer un espace commun. Selon la ville de Montréal, un règlement signé en 1955 indique que les escaliers extérieurs sur un niveau plus élevé que le rez-de-chaussée sont maintenant interdits. Par contre, les bâtiments se retrouvant sur une rue où se trouvent plusieurs escaliers extérieurs peuvent se permettre d'avoir ce type d'escalier pour garder le cachet historique du quartier.

Le couronnement des bâtiments

fait aussi parti des détails architecturaux qui sont proéminents à Montréal. C'est ce qui orne le haut d'un bâtiment et qui fait toute la longueur de la construction. Dans les plus vieux quartiers de Montréal, on peut apercevoir trois types de couronnements qui améliorent le style des quartiers et augmentent la valeur des bâtiments: la corniche, la fausse-mansarde et le parapet. La corniche est la moulure horizontale qui fait toute la largeur du bâtiment. Entre 1850 et 1895, les moulures étaient faites en bois. Le travail des artisans était beaucoup moins cher qu'aujourd'hui. Ensuite, la fausse-mansarde est une imitation du toit mansardé qui était un type de toit très populaire durant

la période victorienne. La fausse-mansarde comprend une partie de toit à l'horizontale sur la façade principale du bâtiment. Elle comprend beaucoup de détails architecturaux qui donnent le caractère au bâtiment. Le reste de la toiture est composé d'un toit plat. Au final, le parapet était le type de couronnement le plus répandu sur les bâtiments à Montréal. C'est l'extension du mur de maçonnerie au-dessus de la toiture. Le parapet finit bien la façade en cachant la toiture plate des immeubles.

Finalement, la plupart des bâtiments construits durant ces années sont bâtis avec le même type de matériau : la brique rouge montréalaise. Cette brique tirait

www.BoitesetCamion.com
POUR TROUVER TOUTE L'INFORMATION PERTINENTE!

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

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

Guide auprès des propriétaires de logements locatifs,

auprès des locataires,

mais aussi auprès des copropriétaires




sa riche couleur rouge de l'argile retrouvée à La Prairie et était surnommée la «Steel brick», la «brique d'acier» dû à sa durabilité. Utilisée autant pour la structure que pour la finition des murs, c'était un matériau aux dimensions standardisées, incombustible et beaucoup moins cher que la pierre. Aujourd'hui, la brique de la Prairie est très peu utilisée, mais encore très recherchée pour retrouver le cachet historique sur certains bâtiments.

Les détails architecturaux énumérés dans cet article aident à garder le style et le cachet historique de la ville de Montréal. Il faut bien s'informer et faire des recherches avant d'apporter

quelconques modifications à la façade d'un bâtiment, car plusieurs règlements encadrent ces modifications. C'est toujours mieux de s'informer à la ville pour s'assurer de bien faire les bonnes rénovations.

Around the 1850s, an industrialization movement emerged in Montréal and with it appeared a strong urbanization of the City. During these years, dozens of habitations have been built to meet the high demand from immigrant families. These rental units were mainly used to house the working class and the middle class. From then on two or three storey buildings in a row appeared which had several common architectural features.

One of the major intricacies in Montréal is the stairway outside of the buildings. These staircases of all shapes are the result of a City by-law dating from 1880 requiring the new buildings to have about ten feet of green space from the curb-side. The stairways were used

to comply with the regulations while accommodating the owner who no longer needed to heat a common portion. According to the City of Montréal, a regulation signed in 1955 stipulates that exterior stairways on a level higher than the ground floor are now prohibited. On the other hand, buildings on a street with several exterior staircases are allowed to have this type of stairway to preserve the historical character of the neighbourhood.

The building crownings are also part of the architectural details that are prominent in Montréal. A crowning adorns the top of a building all along the whole length of the construction. In the oldest neighbourhoods of Montréal, there are three types of crownings that improve the style of the neighbourhoods and increase the value of the buildings: the cornice, the false mansard and the parapet. The cornice is the horizontal moulding that makes the whole width of the building. Between 1850 and 1895 these mouldings were made of wood. The work of artisans was much cheaper then than today. Secondly, the false mansard is an imitation of the mansard roof that was a very popular type of roof during the Victorian period. The mansard roof includes part of a horizontal roof on the main façade of the building. It comprises many architectural details that give character to the building. The rest of the roof is composed of a flat surface. Thirdly,

the parapet was the most common type of building crownings in Montréal. It is the extension of the masonry wall above the roof. The parapet finishes the façade well by hiding the flat roof of the buildings.

Finally, most of the buildings constructed during these years were built with the same type of material: Montréal's red brick. This brick drew its rich red colour from the clay found at La Prairie and was nicknamed the "Steel brick" - la "brique d'acier" - because of its durability. It was used for the structure as well as for the finishing of the walls. It was a material of standardized dimensions, fireproof and much cheaper than stone. Today, the brick of La Prairie is very little used overall, but it is still very much sought after to recreate the historical character of some buildings.

The architectural details listed in this article help to preserve the style and historical character of the City of Montréal. Before making any changes to the façade of a building, it is important to seek information and do some research, as many of these regulations are supporting these modifications. It is always better to be informed by the City to make sure you do the right renovations.

Collaboration spéciale :
Alexandra Mongeau



Votre solution complète après sinistre

STRONE™

À travers les temps durs,
nous vous aidons à revenir à la normale.



EAU | FEU | VENT | VANDALISME | MOISSISURE



514-428-5707
450-632-2648
www.strone.ca
f t i n i

URGENCE



Programme d'urgence prioritaire exclusif aux membres APQ

- Service accéléré
- Plan d'action d'urgence
- Atténuation des dommages
- Réduction des interruptions
- Adhésion rapide et gratuite
- Aucun engagement

Contactez M. Bonneau pour bénéficier gratuitement du programme d'urgence prioritaire.

514-617-0190



LK TOITURES

RÉFECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN
INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE 24h/7

450 437-4118 | LKTOITURES.COM

Is the end of some of your leases fast approaching these days?

Me Annie Lapointe

For some, it is a departure after many years in the same apartment, while in other cases, the tenant leaves after only one year. In both cases, there may be some fears about the condition in which the dwelling will be found.

Legally speaking, the tenant is obliged, at the end of the lease, to return the housing in the condition in which he has received it, exception being made for what is the result of normal wear and tear, force majeure or the age of the property (1). In case of failure to assess the premises at

the beginning of the lease, with photos or a document generally known as a "survey of the premises," the tenant is presumed, by law, to have received the property in good condition at the beginning of the lease. This obligation to restore the premises in good condition is thus only checked at the end of the lease. It is therefore at the time of departure that it will be possible to ascertain whether this obligation has been fulfilled or not.

If no cleaning has been done, or if there is any damage, the landlord will have to do what is necessary for the new tenant, given his obligation to deliver the dwelling in a clean and repaired state. (2)

If he notices some damage, the landlord could ask the tenant for reimbursement, unless the latter is able to prove that it was not his fault or the fault of someone to whom he allowed access to his apartment. Before making a

claim, it is recommended that you take pictures of the condition of the premises with a witness, first, and then proceed with the work while keeping the evidence to support everything.

Certain factors must be taken into consideration in the choice of the work done and in the claims:

First of all, the landlord must minimize his damage: that means, for instance, that he will not buy a new door if it is possible to clean it at a lower cost. A claim against the tenant could then be

diminished.

Secondly, an analysis of the decisions of the Régie du logement shows that the Court usually considers, when assessing the damage, that a landlord has the obligation to refresh a dwelling between two rentals, and that there is also a certain depreciation factor at work. The damage assessment is meant to place the landlord in the same condition as he would have been had there been no damage. An impairment factor should therefore be applied, taking into account the



TOITURE AUDET
TOITURES ET CHARPENTES

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

819-598-1384
toitureaudet@hotmail.com



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

value of the property at the time of the purchase and the reasonable lifecycle that can be attributed to it. (3)

Here is an example for the sanding and varnishing of a hardwood floor renovated 13 years ago: "It had been shown that the hardwood floors had been damaged by moisture under the saucers of the plant pots. Dark circles were very obvious and justified a sanding and a varnishing of the floors. The landlady claimed \$3,104.33 for this work... Considering the useful life of a 15-year old floor varnish and considering that the last varnishing was done during the 1999 works, the Court will apply an impairment factor and will award \$620.86 for this work." (4)

- (1) Civil Code of Québec, section 1890.
 (2) Civil Code of Québec, sections 1854 and 1911.
 (3) 2012 QCRDL 24051, 31 090924 105 G.
 (4) 2016 QCRDL 35526, 37-120816-012 37 20120816 G, paragraph 65.



Me Soucy

La locatrice demande l'autorisation de reprendre le logement de son locataire pour y loger son fils, à compter du 1er Juillet 2015. Le bail est du 1er Juillet 2014 au 30 Juin 2015 au loyer mensuel de 908,00\$. Le logement, comportant 5 1/2 pièces, est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble qui en compte 4 autres de 3 1/2 pièces.

La demande de la locatrice

La propriétaire expose que dès 2012, son fils qui terminait l'Université, a exprimé son désir de vivre en logement avec un ami. Le projet a été retardé parce qu'il a trouvé un emploi qui l'amenait

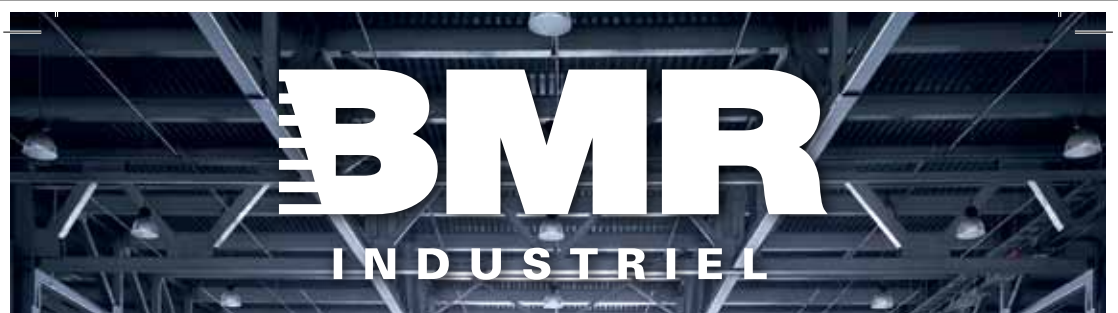
Les conflits entre les parties ne sont pas toujours un obstacle à la reprise du logement

à l'étranger. En décembre 2013, quand la situation de son fils s'est stabilisée, elle a envoyé un avis de reprise au locataire mais a omis de produire une demande d'autorisation au Tribunal de sorte qu'elle a dû attendre plusieurs mois avant de présenter une nouvelle démarche de reprise de logement.

Dans ce laps de temps, son fils a loué un appartement avec un ami comme colocataire. Il paie un loyer beaucoup plus élevé que celui qu'elle lui propose de payer pour l'appartement du locataire, qui est aussi beaucoup plus spacieux, ce qui permettra de faire deux chambres fermées et un

bureau pour son fils qui travaille aussi à la maison. La propriétaire ne possède aucun autre immeuble locatif. Elle souligne deux événements qui se sont produits avec le logement du rez-de-chaussée, à savoir l'ouverture d'une garderie et des réparations survenues dans le logement. Elle prétend que les deux événements n'ont pas soulevé de conflits importants. Son fils témoigne à l'audience et confirme son intention d'occuper le logement avec un ami d'enfance. Après l'échec de la première demande de reprise, il a loué un petit 4 1/2 pièces, dans un demi sous-sol. Il confirme aussi qu'il travaille la moitié du temps

Suite à la page 18



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELCEIL

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

BLAINVILLE

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

NAPIERVILLE

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

ORLÉANS

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

SAINT-AMABLE

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

SAINT-BASILE-LE-GRAND

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

SAINT-EUSTACHE

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

SAINT-GEORGES DE BEAUCE

BMR Matco
9050, boul. Lacroix
Tél.: (418) 227-1717

SAINT-HYACINTHE

BMR Matco
16755, rue Saint-Louis
Tél.: (418) 773-2669

SAINT-LÉONARD

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

SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

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

SAINTE-CATHERINE

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

Pour en savoir plus,
communiquez avec nous

par téléphone : 514-326-1004

par télécopieur : 514-326-8446

par courriel : industriel@bmrmatco.com

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

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

2. APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél. : (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

www.appliancity.com

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

3. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

4. ASSURANCES

La Personnelle

Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

5. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

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

6. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687

Sans frais : 800-463-7687

ouelletta@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiraclemontreal@live.fr

www.bainmiraclemontreal.ca

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

7. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

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

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

8. BÉTON

Fissures-Rénove-inc

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

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

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

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

9. CALFEUTRAGE

MK Calfeutrage

Tél.: (514) 747-5553

info@mkcalfeutrage.ca

www.mkcalfeutrage.ca

- Calfeutrage de tout genre
 - Systèmes de protection pour plancher de béton
 - Réparation de maçonnerie
 - Imperméabilisation des murs de brique extérieur
 - Commercial, institutionnel et résidentiel.
 RBQ : 5652-3459-01

10. CHAUFFE-EAU

Hydro Combustion

Tél.: (450) 628-5060

Aute : (514) 212-7937

jfhughes@hydrocombustion.ca

www.hydrocombustion.ca

Multi-résidentiel, commercial et industriel
 Chauffage à l'eau chaude
 Eau chaude domestique
 Canalisation de gaz naturel
 Infra rouge radiant
 Unités de toit
 Aérotherme
 Procédé
 Urgence 24/24
 Visa/Master Card

HydroSolution

Annie Beaudoin, représentante

Tél.: (514) 326-0606 poste 4281

Cell.: (514) 604-0910

abeaudoin@hydrosolution.com

www.hydrosolution.com

- Le leader en chauffe-eau depuis 55 ans
 - Vente / Location / Réparation

-Service 24/7
 -Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

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

10. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction A. Desfossés.

Alexis Desfossés

Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

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

Construction Bostan inc.

(514) 510-7310

(514) 973-1973

b.construction@outlook.com

constructionbostan.ca

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

Construction Seni inc.

Entrepreneur général

514-863-5722

450-759-0263

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

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

13. COURTIER IMMOBILIERS

Claudia Généreux
REMAX Alliance
 514-374-4000
 claudyagenereux.com

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

L'Expert Immobilier PM
Jean-Claude Côté
 Cell.: (514) 839-3363
 Tél.: (514) 3552269
 jclaudecote@videotron.ca

Spécialisé dans les propriétés à revenus
 Le Vendeur au Québec
 7e vendeurs internationale en Amérique du Nord, États Unis et Canada

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

Avoir du service, c'est bien.
 Avoir un excellent service et des résultats, c'est mieux.
 Beaucoup mieux
 Votre propriété est différente des autres, moi aussi.
 Mes acheteurs sont préqualifiés.
 J'ai l'opportunité de visiter les propriétés comparables à la vôtre
 Les courtiers collaborateurs aussi!
 Lorsque le prix est inscrit à sa juste valeur marchande, les offres multiples sont à envisager.

14. COUVREURS

Excellente Toiture
 235, Médard-Hébert, La Prairie
 Tél.: (450) 445-6209
 (514) 569-8841

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

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

RÉFECTION ET RÉPARATION DE TOITURES

Que ce soit pour une infiltration d'eau, un problème d'isolation de votre entretoit ou tout simplement pour une soumission pour le remplacement de la couverture, notre équipe d'expert se fera un plaisir de répondre à vos besoins.
 Réparations de toitures
 Ventilation de toitures
 Pontage de bois et isolation de la toiture
 Infiltration d'eau
 Nettoyage des algues sur le bardeau
GOUTTIÈRES
 Installation et remplacement des gouttières
 Nettoyage des gouttières
 Installation de protège-gouttières Alu-Rex
SERVICES AUX ENTREPRENEURS
 Service de couvreur pour les contacteurs.

Notre équipe est à votre service pour vos projets de construction. Nos prix sont en fonction du type d'ouvrage à réaliser. Vous pouvez nous envoyer vos plans et devis par courriel pour une estimation rapide et précise.

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

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

- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs Perron
 - L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
 - Résidentiel, Commercial, Industriel.
 - Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
 - Prix compétitif et remise de garantie
 - Service d'urgence 24h/7 jours
 - RBQ: 1117-5833-85

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

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

15. DÉMÉNAGEMENT

Transport et Aménagement
Lafrance Inc
 Jean-François Lafrance, Président
 Tél.: (514) 951-3627
 talinc@hotmail.fr
 www.transportamenagementlafrance.com

- Déménagement résidentiel
 - Déménagement commercial
 - Piano - Matériel
 - Entreposage
 - Vente de meubles, d'équipement usagé et équipement de bureau

16. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T
 Tel: (450) 445-4969
 Sans frais: 1-888-345-2887
 www.filaturequali-t.com

- Gardiennage
 - Enquêtes
 - Vérification pré-location
 - Vérification pré-emploi
 - Caméras de surveillance
 10% rabais aux membres APQ

17. DRAINAGE

Drainage Québécois
 Robert Béland
 TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN
 Fax: 514-498-7072
 www.drainagequebecois.com
 Débouchage de conduites / Drains de

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

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

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

18. ÉLECTRICITÉ

9317-5446 Québec inc.,
 f.a.s. Akoum électrique
 (514) 327-5837
 (514) 571-5838

akomelectrique@hotmail.com
 - Maître électricien, membre CMEQ
 - RBQ: 5700-7395-01
 - Service 24h, estimation gratuite
 - Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
 - Inspection, modification, entretien
 - Résidentiel, commercial, industriel
 Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

R.D.S. Électrique Inc.
 Tél.: (514) 759-4836
 (514) 562-8142
 Fax: (514) 759-6772

Maître électricien, membre CMEQ
 RBQ: 5612-8903
 35 ans d'expérience
 Tout genre de travaux électriques, remplacement de panneaux, service d'entrée, chauffage, rénovation, prévention, Résidentiel et commercial
 Service de 24 heures
 Estimation gratuite
 Bon prix.

19. ENTRETIEN - NETTOYAGE

Entretien Hebex Maintenance
 Tél.: (438) 837-2385
 info@hebex.ca
 www.hebex.ca

- Entretien des stationnements
 - Lavage de fenêtres
 - Déneigement
 - Entretien et nettoyage des bâtiments
 - Nettoyage à pression

20. ENVIRONNEMENT

Tecosol Inc.
 Myriam Dufresne, Conseillère en environnement
 Tél.: (450) 922-1410
 Autre : (514) 880-4545
 m.dufresne@tecosol.com
 www.tecosol.com

- Évaluations environnementales et décontamination des sols

21. ÉVALUATEURS

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

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

22. EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire
 Tél.: (514) 737-7477
 www.exterminationabc.com

- Produits et services professionnels

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

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

Extermination Contre-Attak
 Robert Gaudreault propriétaire
 514-929-9644 et 1-855-360-0110
 Info@contre-attak.ca
 www.contre-attak.ca

-une compagnie familiale établi depuis 27ans

- nous réglons les problèmes à la source
- nous garantissons notre travail à 100%
- nous avons votre santé et tranquillité d'esprit à cœur
- écologique - nos pratiques respectent l'environnement

Extermination Platinum
1561, Harricana, Repentigny, Qc
Tél.: (514) 909-1177

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

Solution Cimex
Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454
Président : Martin Beaudry

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!

- Traitement vapeur et traditionnel;
- Service de congélation;
- Traitement à la chaleur avec notre «hot house»;
- Service de sècheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;
- Détenteur des permis du ministère du développement durable et environnement;
- Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;
- Estimation gratuite sur place.

23. FINANCEMENT

Centres Hypothécaires Dominion
Lesley Wright MBA
Tél.: (514) 808-3661
lesleywright@dominionlending.ca
www.wrightmortgages.ca

- Résidentiel
- Petit commercial
- Multi-logements
- Prêt B
- Prêteur privé

23. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca
1-877-398-5071

Abonnez-vous gratuitement à notre bulletin bi-mensuel sur l'immobilier
- Soirées conférences mensuelles à Montréal, Québec, Gatineau et Trois-Rivières.
- Programme de mentorat (coaching)
Formation divers en immobilier
- Comment faire 3X plus d'argent que les banques (Devenir prêteur privé)
- Calcul de rentabilité... et plus de 15 autres
- Formation en vidéo, analyse de projets

Patrick Hérard
Formateur, coach en placement immobilier

Tél.: (514) 569-7075
Fax: (514) 800-4413
info@patrickherard.com
www.patrikherard.com

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

24. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com
www.suivremesappels.com
Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

25. GESTION IMMOBILIÈRE

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

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

Ges-Mar Inc.
Gestion immobilière
Tél.: 514.866.1587
contact@ges-mar.net
www.ges-mar.net

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

Gestion Plex
une division de GIA inc.
Robert Beaulieu, président-fondateur (2005)

Tél.: (514) 895-0676
www.gia.ca
info@gia.ca

- Gestion de haut niveau au QC et ON depuis 1992.
- Service de comptabilité spécialisée en immobilier.
- Service de vérifications emploi, crédit et locateur et +
- Services d'entretiens immobilier et ménager.

27. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé
Huissiers de justice s.e.n.c.
100 - 529 Ste-Hélène,
Longueuil
Tél.: (514) 990-2999
Télec.: (450) 651-1162
darveaahuissiers@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 tra-

vers la province
- Service 24 heures, 7 jours sur 7
- Signification, saisie, vente et constat
- En matière de la Régie du logement
Notre mission, votre satisfaction!

28. HYPOTHÈQUE

Caterina Ballaro
Courtier Hypothécaire
Tél.: (514) 799-9461

cballaro@dominionlending.ca

Que ce soit votre première maison ou que vous soyez un acheteur expérimenté avec un excellent crédit, les centres hypothécaires Dominion vous donnent accès aux meilleurs produits et aux meilleurs taux offerts au Canada. Appelez-nous... vous serez surpris!

Westmount Capital
Robbie Peck, Président
Tél.: (514) 419 4215
rpeck@wcmortgage.ca
www.wcmortgage.ca

- Prêteur directe - non bancaire
- Lettre d'engagement en 24 heures
- Prêt hypothécaire alternative
- Taux intérêt compétitive en marché privé
- Solution créative

29. INGÉNIERIE

Énertech Solutions inc.
Mécanique de bâtiment
5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc)
H4P 1H7
Tel: 514-638-2886
avi@enertechsolutions.ca

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

30. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour
Planificateur financier
Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com
- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

Noël Hémond
Planificateur financier, Pl. fin
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 503
noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

31. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc
T.: (450) 444-7141 F.: (450) 984-1741
Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com
- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial
ATCQ: A03-12171;
RBQ:8271-1706-08

32. INSPECTION BÂTIMENT

ANIEB
Association Nationale des
Inspecteurs et Experts en
Bâtiments

Gérald Smith, Président
Tél.: (514) 206-0973
info@anieb.com
www.anieb.com

- Inspecteurs agréés en bâtiments de tout genre
- Experts en bâtiments reconnus devant les tribunaux et autres

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

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

Inspection Lambert
Patrick Lambert
Tél.: (514) 803-4566

www.inspectionlambert.com
patrick@inspectionlambert.com

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

33. MAÇONNERIE

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

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

Maçonnerie Gratton
Tommy Bouillon, Président
Tél.: (514) 367-1631
Autre : (514) 576-1441

tommybouillon@maconneriegratton.com
www.maconneriegratton.com

- Maçonnerie
- Brique
- Cheminée
- Joint Briques
- Infiltration d'eau

SCDP Maçonnerie Inc

David Parent, Président
514-999-3846
514-249-6785

SCDPMaçonnerie@gmail.com

- Travaux en tout genre en maçonnerie
 - Neuf et restauration
 - Brique, pierre, bloc en béton
 - rejointement, allèges, linteaux
 RBQ 5700-2537-01

34. NETTOYAGE DE CONDUITS

Biovac System inc
 Tél.: (514) 990 9605
 info@biovacsystem.com
 www.biovacsystem.com

- Analyse Qualité Air (Tests d'air)
 - Nettoyage conduits de ventilation
 - Entretien HVAC
 - Résidentiel | Commercial | Industriel

35. PEINTURE

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

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

CODE RABAIS 30758755

36. PLANCHER

Centre du Plancher 640
 Tél.: (450) 491-5655
 Autre : (514) 990-1640
 Courriel : info@plancher640.com
 www.plancher640.com

- Vinyle
 - Flottant
 - Latte brute

- Pré-verniss
 - Parqueterie

37. PLOMBERIE

Plomberie Mecanitech Ltée
 Benoit Lapointe, Estimateur
 Tél.: (514) 341-6200
 blapointe@mecanitech.com

- Plomberie Chauffage
 - gaz naturel
 - Entreprise familiale, 25 ans de service
 - Urgence 24 heures

38. PORTES ET FENÊTRES

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

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

Fenestration Plasse A Rénovation

Alain Plasse, Entrepreneur
 Tél.: (450) 746-2553
 parenovation@msn.com

- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

39. RÉPARATIONS

Maintenance Canada
 Tél.: (514) 946-2036

maintenance.canada@gmail.com

Restauration
 - Cuisine
 - Salle de bain
 Réparation Service
 - Plomberie
 - Électricité
 - Menuiserie
 - Plâtre, peinture
 - Céramique

40. SÉCURITÉ - INCENDIE

Groupe Boroy Notiplex
 Damien Langlois, Directeur général
 Tél.: (514) 353-8765

Autre : (514) 941-4944
 damien.langlois@notiplex.com
 - Alarme-incendie
 - Gigeurs
 - Extincteurs portatifs
 - Inspection ULC-S536
 - Inspection NFPA-25

41. SINISTRES

Lauresco
 Marie-Eve Picher,
 Service à la clientèle
 Tél: (514) 826-6900
 Autre : (514) 295-9880
 info@lauresco.ca
 www.lauresco.com

- Rénovation
 - Inspection
 - Après-sinistrefié
 RBQ 5617-3511-01

42. TÉLÉPHONES MOBILES

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

43. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.
 Tél./Télec.: (514) 990-0688
 ventes@bc-plus.ca
 - Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
 - Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems
 - Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide et glycol
 - Supply and repair water softener, metering pump, acid cleaning and glycol

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

ThermStopper PLUS®

Technologie intelligente



Partenariats avec les services publics

Économies garanties



Réduction des émissions de carbone

Incentifs des services publics



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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation

Pourquoi mon immeuble ne se vend pas ?

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

Vous souhaitez vous départir de votre immeuble ou de votre maison, mais vous peinez à vendre. Dans une telle situation où l'attente d'un éventuel acheteur s'éternise, voici quelques ajustements à considérer afin d'optimiser votre stratégie de vente.

1- Emplacement

Au moment de vendre un bien immobilier, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un immeuble locatif, le lieu d'emplacement peut avoir une influence majeure sur le délai de vente. Par exemple, une maison située dans une paisible banlieue se vendra probablement plus rapidement que la même maison tapie dans une forêt éloignée des grands centres ou de tout attrait de villégiature. Dans un tel cas, mettez en valeur les atouts de la propriété plutôt que de vanter son éloignement.

2- Home staging

Chez l'acheteur moyen, l'effet coup de cœur survient en moyenne dans les 90 premières secondes suivant le moment où il pénètre dans les lieux. Pour que la magie se produise, la méthode la plus

efficace consiste à réaliser un home staging.

Ainsi, il s'agit d'une part de rendre l'immeuble le plus attrayant possible. Pour ce faire, veillez à :

- Nettoyer partout en profondeur*
- Faire des retouches de peinture si des murs sont abimés*
- Repeindre avec des couleurs neutres*

Procéder à des rénovations mineures, mais visibles

Aussi, il faut dépersonnaliser les lieux si vous êtes capables, ce qui n'est pas toujours évident avec des locataires en place. Vous pouvez par exemple :

- Enlever les photos de famille*
- Camoufler les souvenirs personnels*
- Désencombrer les lieux*

3- Image

Plus de 90 % des acheteurs font leurs recherches en passant par l'entremise de sites web. Avec le nombre d'immeubles affichés, ne négligez pas l'importance des photos, d'autant plus que vous disposez de peu de temps pour convaincre un acheteur qui fait défiler le lot de propriétés affichées. Soyez donc convainçants !



À cet effet, usez d'une caméra récente (attention aux caméras de téléphone à basse résolution), veillez à saisir les bons angles et évitez de mettre en ligne des images floues. Suivez les mêmes règles que lors de l'élaboration de home staging. Surtout, assurez-vous d'afficher suffisamment de photos, à défaut de quoi les acheteurs iront voir d'autres immeubles. Si vous n'êtes pas à l'aise avec la prise de photos, vous pouvez confier le tout à un courtier immobilier ou encore à un photographe professionnel spécialisé en immobilier.

4- Marketing

Avez-vous élaboré un bon marketing? Un courtier immobilier peut être d'une précieuse aide dans cette démarche. D'une part, celui-ci dispose de plusieurs contacts, et d'une autre, il connaît le marché et sait où donner de la tête.

Aussi, un bon plan marketing ne se limite pas qu'à la prise de bonnes photos. Afin de vous doter d'arguments de vente supplémentaires, vous pouvez utiliser des images vidéo. Et non seulement de l'intérieur,

mais aussi de l'extérieur. Cela donnera davantage de perspective, surtout si le terrain et les alentours ont de quoi voler la vedette.

5- Prix

Le prix affiché est-il trop élevé? La plupart des acheteurs s'attendent généralement à déposer une offre d'achat un peu en dessous du prix affiché. Toutefois, ce prix aura un effet repoussoir s'il se situe bien au-delà des autres prix comparables du marché. Peut-être gagnerez-vous à réviser votre prix à la baisse, que ce soit de quelques centaines ou de quelques milliers de dollars.

Quoi qu'il en soit, ne désespérez pas! Règle générale, tout finit par se vendre. Certains biens immobiliers prennent un peu plus de temps que d'autres avant de trouver preneur.

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

514 826 6900

Urgence 24/7

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

info@lauresco.ca
www.lauresco.com

BÉTONEL^{MD}



Offre spéciale

*Pour les membres de
L'Association des Propriétaires du
Québec*

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

35%

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

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



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

www.betonel.com

Suite de la page 11 Les conflits entre les parties ne sont pas toujours un obstacle à la reprise du logement

sur la route et l'autre moitié, il travaille à domicile.

La version du locataire

Le locataire loue deux logements dans l'immeuble. Le logement du rez-de-chaussé, faisant l'objet de la reprise et un autre 3 1/2 pièces au dernier étage. Il offre ce 3 1/2 pièces au fils de la locatrice, s'il le souhaite. Il vit séparé de sa conjointe depuis le mois de Janvier 2014 et il bénéficie des droits de visite pour ses quatre enfants. Pour cela, il a besoin d'un grand logement comme celui du rez-de-chaussé. Il invoque aussi des difficultés financières.

Selon lui la reprise de son logement est un acte de représailles parce que la locatrice n'a pas aimé qu'il exploite une garderie

en 2008, garderie qu'il n'opère plus maintenant. Il allègue aussi qu'il a toujours ressenti qu'elle se comportait de façon différente avec lui qu'avec les autres locataires du même immeuble. Elle lui aurait tenu des propos racistes, au printemps 2014 en faisant allusion à ses origines. Il ne voit pas la pertinence pour la locatrice de prendre un logement pour son fils.

L'état des relations entre les parties

Nous comprenons que l'état des relations entre les parties est un élément pertinent pour l'évaluation de l'intention réelle, même si le Tribunal, lors d'une reprise de logement n'a pas à départager les torts et n'a pas à statuer directement sur les recours possibles ou entrepris, le cas échéant. Le législateur a choisi de protéger le droit au maintien dans les lieux du locataire et le propriétaire se voit imposer l'obligation de démontrer qu'il y a absence de

prétexte.

La bonne foi doit être évidente autant quant aux intentions annoncées dans l'avis de reprise qu'aux raisons qui amènent à obtenir le logement. L'intention de se loger dans le logement peut être bien réelle par contre s'il s'agit d'un subterfuge, un faux-fuyant ou une diversion pour avoir le départ du locataire, la Régie doit alors refuser l'autorisation à la reprise.

Il se peut que les relations entre parties ont connu des hauts et des bas au fil des ans. Cependant, le seul fait qu'il existe une mésentente ou un conflit ne conduit pas automatiquement à conclure que la reprise du logement est demandée pour cette raison :

'Il est certain par ailleurs que le départ du locataire n'attristera pas le locateur. Rien ne démontre cependant que ce soit là le but poursuivi par le locateur. Toute cette guérilla à sens unique peut très bien être étrangère au désir

légitime du locateur de loger son fils dans le logement. Les projets de mariage de ce dernier sont sérieux et prouvés ainsi que son intention ferme d'habiter le logement du locataire.'¹

Conclusion

Il n'est pas question de s'interroger sur l'opportunité pour la locatrice de vouloir loger son fils au rez-de-chaussé plutôt que dans le logement offert par le locataire. D'abord ces deux logements ne sont pas équivalents (article 1964 C.c.Q) mais aussi, les motifs, qui amènent le fils de la locatrice à requérir le rez-de-chaussé apparaissent légitimes, conclut la Régie du logement. 2 Selon le Tribunal, après analyse de la preuve soumise, on doit conclure que le locataire soulève essentiellement des doutes et des appréhensions qui ne sont toutefois, aucunement supportés par la preuve :

'Les conflits auxquels il fait allusion ne sont pas contemporains

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



à l'envoi des avis de reprise, ils n'ont pas une gravité objective et rien ne permet de relier directement les événements relatés avec les besoins exprimés par la locatrice et son fils³

L'autorisation à la reprise du logement fut accordée par la Régie du logement.

1. Salerno c. Toubia J.L. 87-82 p40;
2. Lapointe c. Idder 2014 QcRDL 39981 : page 3 par.27;
3. Opus note 2, page 3. par.29 citare

Conflicts between the parties are not always an obstacle to the repossession of a dwelling.

The landlady asks for authorization to repossess the dwelling of her tenant to give housing to her son there, as of July 1, 2015. The lease is from July 1, 2014 to June 30, 2015 at a monthly rent of \$908.00. The dwelling, comprising 5 ½ rooms, is located on the ground floor of the building which has 4 other dwellings of 3 ½ rooms.

The landlady's request

The owner explains that, as of 2012, her son who graduated from University, expressed his desire to live in the housing with a friend. The project

was delayed because he found a job that compelled him to go abroad. In December 2013, when her son's situation stabilized, she sent a notice of repossession to the tenant but failed to file a request for repossession at the Court so that she had to wait several months before submitting a new attempt to repossession of the dwelling.

In this period of time, her son rented an apartment with a friend as roommate. He pays a much higher rent than the one she proposes to pay for the tenant's apartment, which is also much more spacious, which would allow to make two closed rooms and an office for her son who also works at home. The owner does not own any other rental property. She highlighted two events that occurred with the housing on the ground floor, namely the opening of a daycare and repairs in the dwelling. She contends that the two events did not produce any significant conflicts. Her son testified at the hearing and confirmed his intention to occupy the dwelling with a childhood friend. After the failure of the first request for repossession, he rented a small 4 ½ room apartment, in a semi-basement. He also confirms that he works half the time on the road and the other half, he works at home.

The tenant's version

The tenant rents two apartments in the building: the dwelling on the ground floor, being the subject of the repossession and another 3 ½ rooms on the top floor. He offers these 3 ½ rooms to the son of the landlady, if he wishes so. He lives separated from his spouse since January

2014 and he has access rights for his four children. Because of this, he needs a large housing like the one on the ground floor. He also referred to financial difficulties.

According to him, the repossession of his dwelling is an act of retaliation because the landlady did not like him to operate a daycare in 2008, a daycare centre that he no longer operates. He also alleges that he has always felt that she behaved differently with him than with the other tenants in the same building. She would have made racist remarks in the spring of 2014, alluding to his origins. He does not see the relevance for the landlady to repossess a dwelling for her son.

The state of relations between the parties

We understand that the nature of the relationship between the parties is a relevant element to the assessment of the actual intent, even if the Court, during a repossession, does not have to identify the wrongdoings and decide directly on the possible or, if necessary, the initiated remedies. The lawgiver has chosen to protect the tenant's right to maintenance in the premises and the landlord is required to demonstrate that there is no excuse.

Good faith must be as clear as the intentions announced in the notice of repossession and the reasons for obtaining the housing. The intention to live in the dwelling may be real however, if it is a subterfuge, a red-herring or a diversion to have the tenant leave, the Régie must then refuse the authorization for the repossession.

It is possible that the relations between the parties may have experienced ups and downs over the years. However, the mere fact that there is disagreement or conflict does not automatically lead to the conclusion that the repossession of the dwelling is requested for this reason:

“It is also certain, however, that the departure of the tenant will not sadden the landlady. There is no evidence, nevertheless, that this is the purpose pursued by the landlady. All of this one-way guerrilla warfare may well be foreign to the landlady's legitimate desire to house her son in the dwelling. The marriage plans of the latter are serious and proved as well as his firm intention to inhabit the tenant's dwelling.”¹

Conclusion

There is no question as to whether the landlady would be willing to lodge her son on the ground floor rather than in the dwel-

Suite à la page 20



Membre APQ et propriétaires de logement, bénéficiez des tarifications préférentielles négociées par l'APQ pour accepter des paiements Débit/Visa/Mastercard

Contactez votre représentant Global Payments pour les détails!

Yavar Ashrafi
Directeur développement des affaires
Tél.: (438) 998-1939
Yavar.ashrafi@globalpay.com

Suite de la page 19

Conflicts between the parties are not always an obstacle to the repossession of a dwelling.

ling offered by the tenant. First of all, these two dwellings are not equivalent (section 1964 of the C.c.Q) but also, the reasons, which lead the son of the landlady to request the ground floor appear legitimate, concludes the Régie du logement. 2

According to the Court, after an analysis of the evidence submitted, it must be concluded that the tenant raises essentially doubts and apprehensions which, however, are not borne in any way by the evidence:

“The conflicts to which he refers are not contemporaneous with the sending of the repossession notices, they are not of objective gravity, and there is nothing to directly link the related events to the needs expressed by the landlady and her son.” 3

Authorization for the repossession of the housing was granted by the Régie du logement.

1. *Salerno v. Toubia J.L.* 87-82 p 40;

2. *Lapointe v. Idder* 2014 QcRDL 39981: page 3 par. 27;

3. *Opus note 2*, page 3. paragraph 29 citare.

Sept questions pour mieux comprendre l'assurance inondation

Les inondations qui ont frappé plusieurs régions du Québec au cours des dernières semaines soulèvent de nombreuses questions en ce qui a trait aux couvertures d'assurance disponibles pour les sinistrés. Le Bureau d'assurance du Canada (BAC) y répond.

1) L'inondation est-elle couverte?

Jusqu'à tout récemment, l'inondation était exclue de tous les contrats d'assurance habitation. Depuis mars 2017, quelques assureurs au Québec ont commencé à rendre disponible une assurance destinée à couvrir le débordement d'un cours d'eau. Comme ce produit est nouveau, tous les assurés ne détiennent pas la couverture et les sinistrés devraient s'informer auprès de leur assureur dans les plus brefs délais.

2) L'état d'urgence permet-il aux assurés d'obtenir des frais de subsistance supplémentaires?

Non, l'état d'urgence n'est pas un élément déclencheur pour l'octroi des frais de subsistance. Il ne faut pas confondre état d'urgence et ordre d'évacuation.

3) Que se passe-t-il lorsqu'un ordre d'évacuation est donné?

* Les personnes qui détiennent une assurance inondation :

- Recevront des frais de subsistance

supplémentaires pendant 14 jours.

- Si leur résidence doit subir des travaux qui exigent une relocalisation temporaire, les assurés auront droit à d'autres frais de subsistance, selon les limites de leur contrat d'assurance.

* Les personnes qui ne détiennent pas d'assurance inondation :

- Doivent communiquer avec leur assureur, parce que dans certains cas, elles pourraient recevoir des frais de subsistance pendant 14 jours.

4) Que se passe-t-il si un assuré a un refoulement d'égout chez lui à cause d'une inondation?

Si l'avenant refoulement d'égout a été ajouté au contrat, l'assureur évaluera la situation. Si l'eau de l'inondation a atteint le terrain de l'assuré et que l'inondation est à l'origine du refoulement d'égout, ce sera considéré comme une inondation. L'assuré ne sera pas indemnisé, à moins qu'il détienne une assurance inondation.

5) Les commerces sont-ils couverts en cas d'inondation?

L'avenant inondation est disponible depuis plusieurs années en assurance des entreprises et couvre notamment les pertes de bénéfices. Les commerçants devraient appeler leur assureur ou leur courtier afin de vérifier l'étendue de leur contrat d'assurance.

6) Les Acts of God sont-ils couverts?

La plupart des risques que l'on appelle communément des « Acts of God » peuvent être couverts, soit dans le contrat de base, soit par l'entremise d'une protection supplémentaire (un avenant). Ainsi, les pluies diluviennes, les vents violents, la grêle, les tempêtes de verglas et même les tremblements de terre sont assurables. Les inondations commencent à l'être au Québec.

7) Les véhicules inondés sont-ils couverts?

Les dommages causés aux véhicules sont couverts en vertu du contrat d'assurance automobile dans la

mesure où les assurés ont opté pour la protection « Accident sans collision » ou « tous risques ».

En raison de la diversité des dommages subis, nous conseillons aux sinistrés de communiquer avec leur assureur ou leur courtier, dans les plus brefs délais, afin de vérifier l'étendue de leur contrat d'assurance.

Par ailleurs, le BAC met son Centre d'information sur les assurances à la disposition des consommateurs.

Notre taux SPÉCIAL A.P.Q.

1.98%

Terme de 5 ans fixe

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

Serge Bélanger
Courtier hypothécaire

Commercial Multi-logement

450 888.1599
info@sergebelercourtier.com

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

www.SeecliQ.com

Publiez

Propulsez

Des visites en 3 clics!