

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

ABANDON DU LOGEMENT PAR LE LOCATAIRE:

**Un droit qui ne peut être
utilisé pour tous les maux**



Certains irritants, ou certaines situations peuvent provoquer des craintes, fondées ou non. C'est notamment le cas lorsqu'on parle de moisissure, d'amiante ou même de bestioles dans une habitation. Il ne faut pas sauter aux conclusions, toutes les moisissures ne sont pas dangereuses. Le locataire ne peut pas, ainsi, dans tous les cas où on invoque moisissure, amiante ou autre situation potentiellement dangereuse, prendre les jambes à son cou et déménager sans aucune responsabilité. Il s'agira de cas par cas, et seulement des situations exceptionnelles permettront de justifier un départ prématuré.

Dans une situation récente (1), des locataires demandent la résiliation du bail puisqu'ils invoquent que leur logement est impropre à l'habitation. De son côté, la locatrice est d'avis que les locataires sont partis sans droit et leur réclame des dommages.

La situation à l'origine du conflit est un dégât d'eau dans la salle de bain du sous-sol : on constate de la moisissure dans les murs de la salle de bain, et de l'amiante dans

les tuiles qui y sont posées.

Selon le jugement, la locatrice tente de planifier la réalisation des travaux auxquels les locataires avaient consenti. Il semble que la présence d'amiante ait changé leur position et qu'ils refusent dorénavant l'accès. L'évacuation, lors des travaux, n'est pas envisagée suite aux vérifications auprès de l'assureur de la locatrice.

Le jugement fait état de l'inquiétude des locataires concernant leur santé et celle de leurs enfants. La locataire fait d'ailleurs état d'allergies, lesquelles ne font l'objet d'aucune preuve médicale selon le juge.

Les locataires avisent finalement la locatrice à la fin du mois de décembre de leur départ le 31 janvier qui suit. Les travaux sont ensuite réalisés au départ des locataires. Le logement est reloué au 1er juillet suivant.

La locatrice réclame les loyers des mois de février à juin et les frais d'énergie. Elle fait la preuve des annonces faites depuis le mois de janvier. De plus, la locatrice fait état de travaux réalisés par une

Suite à la page 2

À LIRE CE MOIS-CI

LE CANNABIS, VRAIMENT
L'HORREUR POUR LES
PROPRIÉTAIRES?



4

UN PRIVILÈGE ACCORDÉ AU
LOCATAIRE



6

NOUVEAU RAPPORT POUR
VOS ENQUÊTES



8

Poste-Publication
convention 40020616



www.apq.org

888-382-9670
boutique.apq.org

DEVENIR
MEMBRE



Suite de la page Couverture
Abandon du logement par le locataire: un droit qui ne peut être utilisé pour tous les maux

entreprise spécialisée qu'elle a dû engager afin de supprimer des odeurs d'urine de chat.

Le juge évalue donc si les locataires avaient le droit de quitter le logement de cette façon. Dans son analyse, le juge fait des précisions sur la notion d'abandon de logement. En effet, pour abandonner le logement, il doit être impropre à l'habitation, soit « une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public. Il peut également être déclaré comme tel par un Tribunal ou une autre autorité compétente ».

La juge cite par ailleurs un jugement (2) qui rappelle que ce ne sont pas tous les logements en mauvais état d'habitabilité qui sont nécessairement impropres à l'habitation. Il revient au locataire de prouver la menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants, il faut également établir le lien de causalité entre état du logement et la menace qu'il constitue.

Dans la situation présente, le juge décide que la décision des locataires de quitter n'est pas justifiée :

« 31 Les locataires étaient inquiets de la présence d'amiante au sous-sol et ils ont conclu qu'ils devaient quitter le logement pour la santé et la sécurité de leur famille.

32 Toutefois, ils n'ont pas fait la preuve du caractère impropre du logement. Selon la preuve

présentée, le logement ne constitue pas, au mois de janvier 2015, une menace sérieuse pour la santé ou pour la sécurité.

33 Le type de moisissure en cause n'est pas identifié, la dangerosité de la présence de l'amiante au sous-sol et la relation causale avec les symptômes décrits par la locataire n'est pas démontrée. »

En quittant sans droit avant la fin du bail, les locataires deviennent alors responsables des dommages subis par la locatrice.

De son côté, la locatrice avait l'obligation de minimiser les dommages et tenter de relouer le plus rapidement possible. En acceptant de signer au mois d'avril un bail pour le 1er juillet, la Régie du logement décide qu'il s'agit d'une décision d'affaire et n'accorde pas les dommages jusqu'à la fin du bail, mais jusqu'au jour de la signature du nouveau bail en avril. Les frais d'énergie sont également déduits, une partie de la consommation ayant servi à la réalisation des travaux. Une partie des frais de nettoyage pour les odeurs d'urine ont également été accordés à la locatrice.

Les locataires, dans cette situation, ont été condamnés à un montant de 4 961,86\$.

(1) 190869 36 20141223 G, 227601 36 20150715 G, 2017 QCRDL 30955.

(2) Boivin c. Arianth House Corporation, 2010 QCRDL 16527.

ABANDONMENT OF THE HOUSING BY THE TENANT: A RIGHT THAT CANNOT BE USED FOR ALL EVILS

Some nuisances or particular situations can cause fears, founded or not. This is particularly the case when talking about mould, asbestos or even bugs in a housing. Do not jump to conclusions however; not all moulds are dangerous. The tenant cannot, therefore, in all the cases where one invokes mould, asbestos or other potentially dangerous situations, clear off and move out without any responsibility. It will have to be taken case by case, and only exceptional situations will justify a premature departure.

In a recent situation (1), tenants asked for the termination of the lease because they claimed that their housing was unfit for habitation. For her part, the landlady believed that the tenants left illegitimately and she claims damages from them.

The situation at the origin of the conflict was water damage in the bathroom of the basement: there was mould to be noticed in the walls of the bathroom, and asbestos in the tiles that were put in there.

According to the Régie's judgement, the landlady tried to plan the completion of the work to which the tenants had agreed. It seems however that the presence of asbestos had changed their position and they now refused access. Evacuation, during the works, was not envisaged following the verifications with the insurer of the landlady.

The judgement states the tenants' concern about their health and the one of their children. Anyway, the tenant reports allergies, which are not proven by any medical evidence according to the judge.

The tenants finally notify the landlady at the end of the month of December of their departure on January 31st. The work is then done at the departure of the tenants. The housing is re-

rented on the following July 1st.

The landlady claims rents from the months of February to June and energy costs. She gives proof of advertisements published since the month of January. Moreover, the landlady reports work done by a specialized company that she had to hire to remove cat urine odours.

The judge therefore assesses whether the tenants were allowed to leave the dwelling in this way. In his analysis, the judge elaborates on the notion of abandonment of a housing. In fact, to justify abandonment of a housing, it must be unsuitable for habitation, i.e. it must be considered as «a serious threat to the health or safety of the occupants or the public. It may also be declared as such by a Court or other competent authority».

The judge also cites a judgement (2) which recalls that not all dwellings in a bad state of habitability are necessarily unfit for habitation. It is up to the tenant to prove the serious threat to the health or safety of the occupants. And it is also necessary to establish the causal link between the state of the dwelling and the threat it constitutes.

In the present situation, the judge decides that the tenants' decision to leave is not justified:

“ 31 The tenants were concerned about the presence of asbestos in the basement and concluded that they had to leave the housing to safeguard the health and safety of their family.

32 However, they have not proved the improper nature of the housing. According to the evidence given, the housing did not constitute, in the month of January 2015, a serious threat to the health or security of the tenants.

33 The type of mould in question is not identified, the dangerousness of the presence of asbestos in the basement and the causal relationship with the symptoms described by the tenant was not demonstrated.”

Claudya Généreux Inc. Courtier immobilier depuis 2008.
 Spécialisée dans la vente de **duplex, triplex, quadruplex, quintuplex, sixplex et condo** dans la région de Montréal.

Rabais pour les membres de l'APQ.



Évaluation gratuite de votre propriété

À VENDRE

480 000\$
 Duplex près de Masson, RDC libre à l'acheteur.
 5626-5628 10e Avenue, Rosemont, Mtl.

VENDU !

VENDU en 33 jours !
 Duplex avec excellent revenu et garage, occ. RDC.
 5808-5810 Av. Coolbrook, CDN, Mtl.

Claudya Généreux 514-374-4000

3299 rue Beaubien Est, Montréal, Qc H1X 1G4 • www.claudya-generoux.com

Leaving illegitimately before the end of the lease, the tenants then become liable for damages suffered by the landlady.

For her part, the landlady had the obligation to minimize the damage and try to re-let the housing as soon as possible. By agreeing to sign in the month of April a lease for July 1, the Régie du logement decided that this was a business

decision and does therefore not award damages until the end of the lease, but only until the day of the signing of the new lease in April. The energy costs are also deducted, because a portion of the consumption was used to carry out the work. Part of the cleaning costs for urine odours were also granted to the landlady.

The tenants in this situation were sentenced to pay \$4,961.86.

(1) 190869 36
20141223 G, 227601
36 20150715 G,
2017 QCRDL 30955.

(
2) Boivin v. Arianth
House Corporation,
2010 QCRDL 16527.

Cannabis et hausse de loyer : L'APQ vous aide dans l'envoi de vos avis de modification au bail

Le 25 janvier 2018 --- À la veille de l'annonce des minimales pourcentages applicables pour le calcul de l'augmentation des loyers 2018 de la Régie du logement, l'Association des Propriétaires du Québec met à la disposition des propriétaires de logements locatifs un guide "Comment modifier vos baux contre les impacts du Cannabis?".

"Avec plus de 75% de propriétaires inquiets avec l'arrivée du Cannabis dans les logements, nous avons mis sur pied un guide pour empêcher le Cannabis dans vos logements." selon Martin Messier, Président de l'APQ.

La Marijuana n'est pas seulement une préoccupation des propriétaires, de nombreux locataires ont déjà demandé à leurs propriétaires de rendre leurs immeubles sans fumée.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) met à la disposition des propriétaires de logements locatifs les étapes à suivre pour contrer le Cannabis dans les immeubles locatifs.

En tant que propriétaire de logements, vous avez deux options :

- Règlement de l'immeuble (avant la signature du bail pour un nouveau candidat)
- Modification au bail dans les délais pour ajouter une clause (Pour les locataires qui ont déjà signé un bail)

Règlement de l'immeuble : Plusieurs jugements ont reconnu le droit d'interdire de fumer à l'intérieur du logement par une clause dans le bail. Dans le règlement d'immeuble de l'APQ, plusieurs clauses ont été ajoutées à cette fin.

Modification au bail dans les délais pour ajouter une clause : Cette année, en plus de l'avis d'augmentation de loyer, si vous voulez interdire le Cannabis, nous vous recommandons d'ajouter une clause à cet effet.

Pour cela nous avons préparé un avis de modification au bail qui spécifie l'interdiction de consommer du Cannabis.

Dans le guide "Comment modifier vos baux contre les impacts du Cannabis?", vous trouverez également un rappel des délais pour envoyer un avis de modification au bail ainsi qu'un rappel du délai accordé au locataire pour refuser la modification.

L'APQ a préparé pour ses membres un guide afin d'aider les propriétaires, tant pour les baux existants que pour les logements qui seront loués en 2018. Vous y trouverez aussi les projets de loi en cours mais aussi nos règlements d'immeuble et avis de modification du bail version "2018 Sans Cannabis".

Économies aujourd'hui, tranquillité d'esprit demain

... jusqu'à
30 %* de rabais
sur vos assurances
auto et habitation



Profitez de tarifs **non offerts au grand public** et exclusifs aux membres de l'APQ. La Personnelle protège ce qui compte le plus pour vous.

DE PLUS...



En conduisant prudemment, vous pourriez **commencer à économiser après 100 jours** grâce au programme Ajusto^{MD1}.

**Demander une soumission,
plus facile que jamais !**

- ▶ 1 888 476-8737
- ▶ lapersonnelle.com/apq



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, limitations et exclusions peuvent s'appliquer.

* Le montant des économies n'est pas garanti et varie en fonction des renseignements fournis lors de la souscription.

1. Ajusto est souscrit auprès de La Personnelle. ^{MD} Ajusto est une marque déposée de Desjardins Assurances générales inc., utilisée avec permission par La Personnelle. Le rabais sur la prime d'assurance auto ne s'applique pas à certains avenants et garanties supplémentaires. La période de 100 jours requise pour les nouveaux adhérents après le 15 septembre 2017 doit compter au moins 1 000 kilomètres parcourus. Pour toutes les modalités applicables à l'obtention du rabais sur la prime d'assurance auto, que vous ayez adhéré avant ou après le 15 septembre 2017, veuillez consulter les conditions d'utilisation en vigueur au moment de votre adhésion au programme Ajusto. Visitez notre site Web pour obtenir plus de détails : lapersonnelle.com/ajusto.

APQ ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation
et entreprise

La bonne combinaison.



Me Martin Messier

Le cannabis, vraiment l'horreur pour les propriétaires?

Will cannabis use be a horror for rental property owners?

Dans la foulée de la loi qui légalisera probablement la consommation du cannabis à compter du 1er juillet 2018, les propriétaires et les locataires d'immeubles à revenus locatifs sont préoccupés.

En effet, les odeurs résultant de la fumée du cannabis sont des odeurs très fortes et incommodes pour la plupart des gens. Dans un immeuble, les systèmes de ventilation et la proximité des gens les uns par rapport aux autres convergent vers une situation problématique pour la vie de chacun.

Dans une décision récente, la Régie du logement a accepté la demande d'un propriétaire en résiliation du bail alors que son locataire consommait du cannabis et avait une prescription de son médecin lui permettant l'utilisation du cannabis à des fins médicales.

La Régie du logement, après avoir évalué les inconvénients pour les parties, a déterminé que bien qu'il soit légal pour le locataire de consommer du cannabis, les inconvénients pour l'autre occupant du logement voisin justifient la résiliation du bail.

Cette décision qui fait suite à certaines autres décisions pour des problématiques semblables est une bonne nouvelle pour les propriétaires d'immeubles locatifs. Cependant, dans une situation comme celle-là, le propriétaire a le fardeau de démontrer que la situation causée par le locataire en fumant du cannabis légalement lui cause un préjudice sérieux.

Ce fardeau de preuve est élevé et la preuve est compliquée à faire. Pour cette raison, il est important si vos logements sont situés et construits d'une façon où l'utilisation du cannabis provoque de la fumée et risque de nuire aux autres occupants, vous devez penser à l'exclure des baux. Nous avons conçu un guide exclusivement pour nos membres pour vous accompagner dans cette démarche.

Ce n'est pas dans tous les cas que les propriétaires souhaitent exclure le cannabis du bail de logement. En effet, plusieurs propriétaires nous ont expliqué que la configuration de leur immeuble et le type de construction limitent la propagation de la fumée.

In the wake of the law that will probably legalize the use of cannabis, beginning on July 1, 2018, rental property owners and tenants of rental income housing are quite concerned.

Indeed, the odours resulting from cannabis smoke are very strong and quite annoying for most people. In a building, ventilation systems and the proximity of people to each other are elements that converge into a problematic situation for everyone's life.

In a recent decision, the Régie du logement accepted a landlord's request for termination of the lease because one of his tenants was using cannabis and had a prescription from his physician allowing him to use cannabis for medical purposes.

After having assessed the disadvantages for all parties concerned, the Régie du logement determined that, although it is legal for the tenant to consume cannabis, the inconvenience for the other occupant(s) of the neighbouring dwelling justifies the termination of the lease.

This decision, which follows certain other judgements for similar issues, is good news for owners of rental properties. However, in



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

Volume 34 No 1
Janvier 2018

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Surintendant:
Jean Côté

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

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

a situation such as this one, the landlord has the burden of proving that the situation caused by the tenant by smoking cannabis legally does him (the landlord et al.) serious harm.

This burden of proof is heavy and the evidence is difficult to bring forward. For this reason, it is important that, if your dwellings are located and constructed in such a way that cannabis use propagates smoke and may harm other occupants, you should consider excluding its consumption as a condition in your leases. We have designed a guide exclusively for our members to assist you in this process.

It is, however, not in all cases that the owners wish to exclude cannabis consumption from their housing leases. Indeed, several owners have explained to us that the configuration of their building and the type of construction limit the proliferation of smoke.

GUIDE Comment modifier vos baux contre les impacts du Cannabis?

Nouveau guide de l'APQ à télécharger au <https://www.apq.org/cannabis-et-logements.aspx>

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) met à la disposition aux membres Argent, Or et Platine le guide «Comment modifier vos baux contre les impacts du Cannabis?».

«Avec plus de 75% de propriétaires inquiets avec l'arrivée du Cannabis dans les logements, nous avons mis sur pied un guide pour empêcher le Cannabis dans vos logements.» selon Martin Messier, Président de l'APQ.

La Marijuana n'est pas seulement une préoccupation des propriétaires. De nombreux locataires ont déjà demandé à leurs propriétaires de rendre leurs immeubles sans fumée.

Réservez votre place maintenant car les places sont limitées!

Mercredi le 21 Février 2018 à 18h00

Hausse de loyer 2018, à quoi avez-vous droit?

La facture de Peinture de Bétonnel est-elle dans entretien ou travaux majeurs? Assurez-vous auprès de professionnels de l'APQ que votre augmentation n'est pas négative!

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

Accueil à 18h, début de la conférence à 18h30
Diffusion web en simultanée

Réservation obligatoire au 514-382-9670

ou par notre boutique <http://boutique.apq.org/fr/formations-de-lapq-en-salle>



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 invente à 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.

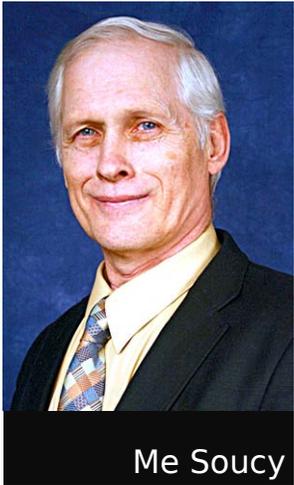
UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Soucy

Un privilège accordé au locataire ne peut devenir un droit

Les locateurs demandent à la Régie du logement d'ordonner au locataire de libérer le sous-sol de l'immeuble qu'il occupe sans droit ainsi que les deux (2) espaces de stationnement qu'il s'est illégalement appropriés.

Les faits

Les faits mis en preuve démontrent qu'au printemps 1997 un bail est intervenu le 1er juillet 1997. Ce bail a été reconduit d'année en année jusqu'au 30 juin 2016. L'immeuble concerné consiste en un duplex dans lequel le locataire occupe depuis 18 ans le logement situé au rez-de-chaussé, composé de 5 pièces et demie. En vertu du bail, le locataire bénéficie d'une place de stationnement à l'intérieur du garage et a accès à la cour arrière.

Il est démontré que depuis le début de son bail, le locataire utilise le sous-sol, le second espace de stationnement dans le garage et l'espace de stationnement extérieur, alors que les espaces ne sont pas spécifiquement inclus à son bail. Le 11 février 2016, les locateurs transmettent un avis d'éviction au locataire l'enjoignant de libérer le sous-sol au plus tard le 21 février 2016. Le locataire refuse de libérer le sous-sol et il soumet qu'il a toujours utilisé le sous-sol avec l'autorisation de l'ancien propriétaire.

L'ancien propriétaire témoigne que dès le début du bail, il a permis au locataire d'utiliser le sous-sol de l'immeuble auquel il avait un accès direct de son logement. Il lui a aussi permis d'utiliser le second espace de stationnement intérieur ainsi que l'espace extérieur. Il précise qu'il n'avait pas besoin du sous-sol et

des espaces de stationnement et que dans le contexte il avait donné un privilège au locataire en lui permettant de les utiliser. Selon ce dernier, il était compris qu'il pouvait, en tout temps, reprendre l'usage du sous-sol et des espaces de stationnement. C'est pour cette raison que le sous-sol et les deux espaces de stationnement n'ont jamais été inclus dans le bail, dit-il.

Analyse du tribunal

La preuve démontre que l'ancien locateur avait permis au locataire d'utiliser le sous-sol de l'immeuble et les deux espaces de stationnement en sus de celui qui était compris au bail. Toutefois, il appert qu'il ne s'agissait pas d'un droit prévu au bail, mais bien d'un privilège. Selon la Régie du logement, la jurisprudence majoritaire prévoit qu'un privilège peut être retiré et qu'un usage à long terme n'a pas pour effet de transformer ce privilège en une condition du bail.

Dans la décision MJN immobilier c. Monette, le tribunal fait une revue détaillée des principes jurisprudentiels et applicables :

“ Le tribunal a déjà décidé de la question des droits acquis. Dans l'affaire d'Anjou c. Paradis, traitant d'un espace de stationnement consenti par le locateur, la juge Danielle Dumont s'exprimait de la façon suivante :

“ Ce n'est pas parce que celui-ci a accordé cette faveur durant huit années que celle-ci s'est transformée en droit. Une grâce peut toujours être enlevée aussi simplement qu'elle a été donnée. ”

La juge Claudine Novello de la Régie du logement analyse aussi la décision Brosseau c. Les appartements B.L. et cite l'extrait

suivant :

“ L'espace de stationnement dont la locataire a bénéficié durant toute cette période, était gratuit et ne constitue pas une condition du bail. ”

La juge Novello cite aussi la décision de Thomas c. George dans laquelle le locataire ne bénéficiait d'un privilège pour faire un jardin : “ En effet, si le tribunal peut croire que la locatrice lui a permis de faire un jardin dans la cour arrière au cours des deux (2) étés, il apparaît qu'il ne s'agissait là que d'un privilège qu'elle lui accordait, non d'une véritable condition du bail. Un tel privilège pouvait donc lui être retiré aussi simplement qu'il lui avait été accordé, alors que la locataire ne peut prétendre à quelque droit acquis à cette égard. ”

Enfin, la juge Novello cite la cause Bruneau c. Mayer, où l'on avait toléré l'usage par un locataire d'une partie des lieux communs afin qu'il y place un véhicule, un cabanon ainsi qu'une cabane à pêche. La Régie du logement concluait :

“ Il est clair que le locataire a joui dans le passé d'une tolérance ou d'un privilège qui ne peut devenir un droit ou une obligation non inscrite au bail. Les services en cause n'ont nullement été convenus et ne sont pas contenus au bail. Dans certaines circonstances, même une

permission pourrait être retirée... Bien qu'il soit fort compréhensible que les locataires désirent un accès direct au stationnement, l'utilisation passée de la porte en cause ne constitue pas un droit acquis. Le locateur avait à tort ou à raison, le droit d'en fermer l'accès. L'utilisation de cette porte secondaire ne constitue pas une condition ou un service prévu au bail. ”

La juge Novello conclut finalement que les locateurs étaient autorisés de demander au locataire de libérer le sous-sol le 11 février 2016, ainsi que les espaces de stationnements non compris au bail en avril 2016. Considérant le départ volontaire du locataire le 30 juin 2016, la Régie du logement n'a pas à ordonner au locataire de libérer le sous-sol et les deux espaces de stationnement.

Conclusion

Il est clair que la jurisprudence majoritaire à la Régie du logement établit qu'une tolérance ou un privilège peut être retiré en tout temps par le locateur. Un privilège ne peut jamais devenir un droit ou une obligation non inscrite au bail.



A privilege granted to the tenant cannot become a right

Some landlords ask the Régie du logement to order a tenant to vacate the basement of the building that he occupies without right, as well as the two (2) parking spaces that he has illegally appropriated.

The facts

The facts put in evidence show that in the spring of 1997 a lease was entered into on July 1, 1997. This lease was renewed from year to year until June 30, 2016. The building concerned consists of a duplex in which the tenant has occupied for 18 years the housing located on the ground floor, consisting of 5 and a half rooms. Under the lease, the tenant benefits from a parking space inside the garage and has access to the backyard.

It is shown that, since the beginning of his lease, the tenant has used

the basement, the second parking space in the garage and the outdoor parking space, while these spaces were not specifically included in his lease. On February 11, 2016, the landlords forward a notice of eviction to the tenant ordering him to release the basement no later than February 21, 2016. The tenant refuses to release the basement and submits that he has always used the basement with the permission of the former owner.

The former owner testified that from the beginning of the lease, he allowed the tenant to use the basement of the building to which he had direct access from his own dwelling. He also allowed him to use the second indoor parking space as well as the outdoor area. He specifies that he did not need the

Suite à la page 17



Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management inc.

Choisir la qualité d'une gestion
EFFICACE ET RENTABLE!

- ▶ Un allié et un soutien pour la gestion de votre copropriété
- ▶ Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- ▶ Un accès en temps réel et en tout temps aux opérations et à la comptabilité pour les administrateurs

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

SANS OUBLIER QUE:

- ✓ Nos gestionnaires sont qualifiés, disponibles et efficaces.
- ✓ Nous répondons à toutes vos demandes rapidement et avons une ligne d'urgences 7 jours/7 24h/24
- ✓ Nous avons une équipe de juristes en interne et un Service de recouvrement offert le soir et la fin de semaine pour plus d'efficacité

Vous pouvez prendre contact avec un membre de notre équipe par téléphone au
☎ (514) 866-1587 | ou par courriel à ✉ contact@ges-mar.net

Taux d'ajustement de loyer 2018 : Nouvelle douche froide pour les propriétaires de logements locatifs

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate avec amertume que les taux d'augmentation de loyer annoncés aujourd'hui par la Régie du logement sont déconnectés de la réalité et qu'aucun effort de changement politique n'est apporté pour ramener cette méthode désuète des années 1980 dans la réalité du XXI^e siècle!

Les chiffres émis ne sont que des indicatifs

Année après année, la Régie du logement doit défendre son système de fixation de loyer et surtout l'aberrante obligation gouvernementale de diffuser des estimations et scénarios de calcul.

“L'an dernier, l'ancienne présidente de la Régie du logement, Me Anne Morin, n'avait pas publié d'estimé justement car ces chiffres sont trompeurs et ne permettent pas la discussion entre propriétaires et locataires. Pas moins d'une semaine plus tard, elle a dû revenir sur sa décision suite aux demande du Ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, Martin Coiteux, et M. Claude Dussault, Protecteur du citoyen par intérim.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

Les locataires, appuyés dans leur idée par les associations de locataires, se fient juste à ces taux.

Mais ce ne sont que des estimations et le propriétaire doit faire ses propres calculs car chaque immeuble est différent avec les taux non réalistes annoncés chaque année.

Électricité : un taux négatif? comment est ce possible avec nos factures d'électricité qui augmentent sans cesse?

La Régie de l'énergie a approuvé une hausse tarifaire moyenne estimée à 0,7 % pour l'ensemble des clients d'Hydro-Québec au 1^{er} avril 2016 et la même hausse, soit 0.7% au 1^{er} avril 2017.

“Ce taux de -0.9% est l'exemple parfait que la méthode utilisée a des conséquences négatives sur nos immeubles et qu'elle ne reflète pas la réalité des propriétaires. Sans compter, la responsabilité imputée aux propriétaires de logement de réclamer les hausses de taxes aux locataires et d'accorder 41 ans pour retour sur investissement sur les travaux majeurs.” selon l'APQ.

Les dépenses majeures de rénovation, un maigre 2.4%, est à son plus bas. Pour chaque tranche de 1000 \$ de travaux dans un logement en 2017, le propriétaire aura droit à 2,00 \$ d'augmentation de loyer mensuel pour 2018 : 41 ans avant que le propriétaire puisse récupérer le montant investi!

Augmentation abusive? Plutôt fardeau aux propriétaires de réclamer son dû

Selon le rapport annuel 2016-2017 de la Régie du logement, 4165 causes ont été introduites pour fixation de loyer. On ne peut donc pas crier au loup et déclarer que 9 personnes sur 10 ont reçu des augmentations abusives!

Le propriétaire a le fardeau d'ouvrir un dossier à la Régie du logement si le locataire conteste l'avis augmentation ou modification au bail reçu. Le propriétaire devra apporter toutes ses factures, rater une journée de travail pour aller réclamer son dû.

“Pour finir, nous tenons à préciser que de nombreux propriétaires n'augmentent pas leur loyer comme ils auraient le droit car ils ne veulent pas perdre leurs locataires. Et les sommes non-réclamées en 2018 pour 2017 seront perdues!” d'ajouter l'APQ.



L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous offre désormais une version améliorée et encore plus complète de son rapport de résultat d'enquêtes de crédit et de prélocation.

Le rapport a été revu afin d'améliorer les aspects importants et des détails sur les opérations de crédit pertinents ont été ajoutés. Effectivement en plus du résumé des habitudes de paiement des candidats dans les 2 dernières an-

nées et dans l'ensemble du dossier, l'APQ a ajouté :

- Niveau d'endettement : Crédit potentiel et Niveau d'endettement
- Détail des comptes : solde par compte, date d'ouverture, maximum autorisé, nombre de retards,...
- Détails des recouvrements et faillites

Par une mise en page épurée et moderne, vous aurez encore plus

NOUVEAU RAPPORT POUR VOS ENQUÊTES DE CRÉDIT ET DE PRÉLOCATION

d'informations pour prendre une décision éclairée!

perte de revenus tant que le logement n'est pas reloué.

Quelques raisons pour lesquelles un propriétaire doit faire une enquête avant de louer?

- Rapidement, votre perte risque d'atteindre 4 mois de loyer en cas de non-paiement de loyer :

Vous devez attendre le 22 du mois pour ouvrir votre dossier, attendre 6 semaines au minimum pour votre audience, 1 mois pour votre décision, 1 mois de délai pour qu'ils soient évincés selon le jugement. Sans compter les frais juridiques (frais de dossier à la Régie du logement), le travail manqué pour l'audience, les frais d'huissiers si votre locataire refuse de partir, la

- Votre locataire paie rubis sur l'ongle, vous êtes chanceux! Et bien non, car il joue de la batterie chaque soir jusqu'à 2 heures du matin avec ses amis et tous les locataires se plaignent. Devant le délai très long, souvent plus d'un an, que vous devez patiemment attendre pour que la Régie du logement rende une décision, tous vos bons locataires, ceux qui paient bien ET qui ne font pas de bruit, risquent d'avoir déjà déménagé!

- Votre assurance décide de ne plus assurer votre immeuble car un de vos locataires a un dossier criminel!

Vous n'avez pas enquêté à ce sujet et n'étiez pas au courant du passé criminel de votre locataire. Mais



Té : (514) 382-9570
Sans frais : 1-888-382-9570
Web site : www.apq.org

ÉVALUATION APQ DES LOCATAIRES

Attention : il est strictement interdit de discuter ou de montrer le présent rapport d'évaluation au locataire et à quiconque. Contrevenir à cette confidentialité serait une violation des ententes que vous avez signées et pourrait contrevenir à la loi. Vous devez prendre tous les moyens nécessaires pour assurer la sécurité et la confidentialité des rapports et informations confidentielles.

Numéro: 1611204232536
Date: 2042-11-16
Évaluation demandée par: Pierre Jacques (A657453)

Nom du locataire : Branchu, Pierrette
Adresse : 2-27, Blanc, Shawinigan (Québec) G3H4A9

AUTHENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ACTUEL
Nom du propriétaire donné par le locataire : Trudeau, Martin
D'après le registre foncier du Québec, le véritable propriétaire du 27, Blanc, Shawinigan (Québec) G3H4A9 est : Trudeau, Martin

ANCIENNES ADRESSES CONNUES
4040 RUE DES ACACIAS, TROIS-RIVIERES, (QC) G8A8A9 en janvier 2041

DOSSIERS À LA RÉGIE DU LOGEMENT

 Vérification en cours

INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS À CRÉDIT

 **ÉVALUATION 90°**

Cette évaluation est basée sur les habitudes de paiement des candidats.

Dans les 2 dernières années, le candidat a de bonnes habitudes de paiement.

Dans les 2 dernières années, le candidat a éprouvé des difficultés mineures au niveau de ses habitudes de paiement (par exemple des retards entre 30 et 60 jrs).

Dans l'ensemble du dossier (incluant les 2 dernières années), le candidat a éprouvé des difficultés mineures au niveau de ses habitudes de paiement (par exemple des retards entre 30 et 60 jrs).

Niveau d'endettement

Crédit potentiel: 25000 \$

Niveau d'endettement: 12200 \$ 47%

CARTES DE CRÉDIT ET PRÊTS PERSONNELS

Type	Ouverture	Maximum	Retards
Compte à crédit renouvelable	mars, 2030	8500	1
Versements	janvier, 2037	15000	0
Versements	avril, 2039	2500	0

Nombre de demandes de crédit faites au dossier: 4

l'assureur considère que le risque est trop important à assurer. Les conséquences sont très grandes pour les propriétaires qui devront se ré-assurer auprès d'une compagnie d'assurance à haut risque et à prix fort.

Plus grave encore, ce n'est pas un motif de résiliation de bail parce que le locataire n'a pas, au moment de la signature du bail, caché cette information au propriétaire puisque l'information ne lui a pas été demandée!

- Votre locataire ne paie pas son

loyer en totalité, il a toujours plein d'excuses. Comme quand il est venu le 23 décembre visiter votre logement et voulait entrer le lendemain car il voulait fêter Noël chez vous? Une vérification à la Régie du logement, vous aurait alors affiché la liste des propriétaires qui ont déposé un dossier contre lui.

Pas de décision prématurée

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à mettre en garde les propriétaires contre tout refus prématuré qui pourrait être interprété comme de la discrimination.

“Nous recommandons aux propriétaires de prendre le soin de considérer l'ensemble de l'évaluation du locataire avant de prendre une décision. Il serait hasardeux de refuser ou d'accepter un candidat sur la base d'une vérification partielle. Cela pourrait entraîner soit une erreur de sélection ou de la discrimination”.

Le résultat d'une enquête de crédit combinée à une enquête de pré-location complète est l'occasion d'une discussion entre propriétaire et locataire pour régler des difficultés qui auraient pu être soulevées lors que la vérification du locataire et de trouver des solutions alternatives comme le cautionnement.

La relation que vous aurez avec votre locataire dépend aussi des précautions que vous prendrez.

La période de renouvellement des baux pour ceux du 1er juillet 2018, bail de plus de 1 an, a déjà commencé. Les visites débiteront sous peu alors prenez quelques jours supplémentaires avant de signer un bail. Quelques jours contre des mois de stress!

Des propriétaires condamnés à 12 000\$ pour discrimination

Dans une décision rendue le 10 janvier 2018, le Tribunal des droits de la personne a condamné les propriétaires d'un immeuble locatif à payer la somme de 12000 \$ au proposant locataire.

Les faits

Les proposants locataires soutiennent qu'ils ont visité le logement à deux reprises et ont soumis à l'agent d'immeuble qui représentait les propriétaires une offre de location pour le logement.

Les proposants locataires soutiennent que leur offre de location a été refusée en raison de leur race, de leur couleur et de leur origine ethnique.

Les propriétaires par contre soutiennent qu'ils n'ont jamais reçu l'offre de location car leur agent d'immeuble ne leur a pas transmis.

L'agent d'immeuble témoigne plutôt du fait que lorsqu'il a transmis l'offre de location, accompa-

gnée du rapport de crédit et d'une attestation de salaire pour l'un des locataires, l'un des propriétaires l'a informé que son refus était dû au fait qu'il ne voulait pas louer à des personnes noires.

Conclusion

Le tribunal, après analyse de la preuve, décide que la version des proposants locataires est celle qui doit être retenue.

Le Tribunal conclut également que le droit au logement étant intrinsèquement lié au respect de la dignité d'une personne, les proposants locataires ont été victime d'une atteinte discriminatoire à leur droit à la sauvegarde de leur dignité au sens des articles 4 et 10 de la Charte.

Le tribunal condamne solidairement les propriétaires à verser à chacun des proposants locataires la somme de 5000 \$ à titre de dommages moraux et 1000\$ à titre de dommages punitifs, soit la somme totale de 12000 \$.



LK TOITURES

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

450 437-4118 | LKTOITURES.COM

nettoyage haute pression
Lessard

Unité mobile

514.424.6346



info@lessardnettoyagehautepression.com

www.lessardnettoyagehautepression.com



Me Jean-Olivier Reed

Avec l'augmentation générale du coût de la vie, les augmentations de taxes des différents paliers de gouvernement, la marge bénéficiaire des propriétaires se fait de moins en moins grande.

Dans ce contexte, l'augmentation de loyer est un mécanisme essentiel que le propriétaire devrait connaître sous ses moindres coutures.

Voici donc quelques conseils pour votre augmentation 2018.

1) Les postes qui permettent une augmentation de loyer souvent plus importantes sont : les taxes municipales, les taxes scolaires, les assurances et les travaux majeurs.

2) Si vous venez d'acheter votre immeuble, les dépenses de l'ancien propriétaire sont valables pour la Régie du logement.

3) Comparez le coût de votre assurance à celle de l'ancien propriétaire, si la vôtre est plus élevée, vous pourrez utiliser celle de l'ancien propriétaire pour établir la hausse applicable.

4) Si vous avez une baisse de taxes municipales ou scolaires. Faites le calcul en ligne pour vérifier si le résultat ne donne pas un montant NÉGATIF. La Régie du logement pourrait ordonner une baisse de loyer si vos taxes baissent. Il est donc important de faire le calcul avant d'aller à la Régie du logement. Si c'est le cas, vous pouvez négocier une augmentation avec votre locataire mais n'allez pas à la Régie du logement.

5) C'est le privilège du propriétaire de faire une demande à la Régie du logement en fixation de loyer. Le locataire ne peut pas le faire.

LES HAUTS ET LES BAS DE LA FIXATION DE LOYER EN 2018

6) Il est parfaitement légal de demander plus que le taux fixé par la Régie du logement. Sachez simplement que c'est le taux que vous aurez si vous allez faire fixer le loyer à la Régie du logement. Essentiellement, il s'agit de négocier entre le montant proposé et le minimum fixé par la Régie avec votre locataire. Vous en sortirez gagnant.

BÉTONEL^{MD}

Dulux

Offre spéciale

**CODE
RABAIS
30758755**

*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

7) L'avis de modification de bail ne sert pas qu'à modifier le prix du loyer, il peut aussi modifier le terme, les autres conditions du bail notamment pour la question de fumée de Cannabis auxquelles l'APQ peut vous fournir un avis détaillé à ce sujet.

8) Il est impossible à la Régie du logement d'étaler une dépense sur plusieurs années. Si vous ne l'utilisez pas, elle sera perdue à jamais. Ne vous trompez pas.

9) Il est possible de retirer un service au locataire dans un avis de modification de bail : par exemple un stationnement, le service internet ou même le chauffage. Par contre, la Régie du logement va baisser le loyer de la valeur que représente le service.

10) Si vous êtes un propriétaire occupant, il faut évaluer la valeur de votre logement en proportion du loyer payé par les locataires et de la grandeur des logements et pas nécessairement en fonction du prix du marché actuel.

Sachez que la hausse de loyer totale pour l'immeuble est répartie au prorata des loyers. Donc, plus la valeur de votre logement est élevée, plus grande sera la part de l'augmentation pour votre logement.

11) Il est possible de demander de comptabiliser dans le calcul de l'augmentation, le temps passé à titre de propriétaire à faire des travaux dans l'immeuble ou dans le logement. La Régie du logement a souvent établi un tarif variant entre 10 et 12 dollars l'heure. De plus, il faut un registre détaillé des dates, heures et durée et type de travaux.

12) N'oubliez pas de remplir la case F dans le cas d'un immeuble neuf ou de moins de 5 ans. Cette exception permet au propriétaire d'une maison neuve d'éviter de respecter les règles de fixation de loyer pour les 5 premières années de location.

THE HIGHS AND LOWS OF RENT SETTING IN 2018

With the general increase in the cost of living, the tax increases of the various levels of Government, the profit margin of the rental housing owners is becoming less and less attractive.

In this context the increase in rent is an essential mechanism that the rental property owner should know about in detail.

Here are some tips for your 2018 increase.

1) The items that allow an often more important increase in rent are municipal taxes, school taxes, insurance and major works.

2) If you have just bought your building, the expenses of the previous owner are valid for the Régie du logement.

3) Compare the cost of your insurance to the one of the previous owner. If yours is higher you can use the one of the previous owner to determine the applicable increase.

4) If you have a decrease in municipal or school taxes, then do the calculation online to verify if the result does not give a NEGATIVE amount. The Régie du logement could order a lower rent if your taxes go down. It is therefore important to do the math before going to the Régie du logement. If this is the case, you can negotiate an increase with your tenant but you should not go to the Régie du logement.

5) It is the owner's privilege to file a request at the Régie du logement for setting of the rent. The tenant cannot do this.

6) It is perfectly legal to charge more than the rate set by the Régie du logement. Just be aware that this is the rate you will have if you are going to have your rent set by the Régie du logement. Essentially, it is all a matter of negotiating between the proposed amount and the minimum set by the Régie with

your tenant. You will come out of it a winner.

7) The notice of modification of the lease is not only used to modify the price of the rent, it can also modify the length of the lease and the other conditions of the lease, notably for the question of Cannabis smoke on which the APQ can give you a detailed notice concerning these matters.

8) It is impossible at the Régie du logement to spread an expense over several years. If you do not use it, it will be lost forever. Do not be mistaken.

9) It is possible to withdraw a service from the tenant in a notice of modification of the lease: for instance, a parking space, the Internet service or even the heating. On the other hand, the Régie du logement will lower the rent with the value represented by the service.

10) If you are an occupant property

owner, you should assess the value of your dwelling in proportion to the rent paid by the tenants and the size of the dwellings and not necessarily based on the current market price.

Be aware that the increase in total rent for the building is distributed in proportion to the rents. So, the higher the value of your housing, the greater the share of the increase for your dwelling will be.

11) It is possible to claim, for the calculation of the rent increase, the time spent as an owner to do work in the building or the housing. The Régie du logement has often set a rate of between \$10 and \$12 an hour. In addition, a detailed record of dates, times and duration and type of the work is required.

12) Do not forget to fill box F in the case of a new building or a building less than 5 years old. This exception allows the owner of a new housing to avoid respecting the rent-setting rules for the first 5 years of rental.



CATÉGORIES

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

1. AGRICULTURE URBAINE

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

Un agriculteur à votre disposition pour optimiser vos espaces inutilisés en ville, c'est possible!

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

2. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
 www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier:
 - Système de recherche efficace
 - Pour les annonceurs: vous pouvez diffu-

ser 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!

3. APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

4225 Poirier, St-Laurent, Qc
 Tél. : (514) 481-0215
 Sans frais: 1-877-481-0215
 hwallace@debsel.com
 www.appliancity.com

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

4. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau Montréal, Qc
 Tél.: (514) 522-5562
 www.armoiresasuperprix.com
 info@armoiresasuperprix.com

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

5. ASSURANCES

La Personnelle Assurances générales

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

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

Pierre Auchu Assurances

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

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

6. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

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

7. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante
 Tél.: (450) 347-7687

Sans frais : 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

- Prix Choix du consommateur depuis 2010

- Revêtement de salle de bain, mur et douche en acrylique

- Installation en une seule journée

Nous offrons la meilleure garantie d'industrie

Faite affaire avec une équipe d'experts

Escomptes aux membres de l'APQ

Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiraclemontreal@live.fr

www.bainmiraclemontreal.ca

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches

- Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés

- Prix compétitifs

Escomptes aux membres de l'APQ

8. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation

- Fascia et soffites en aluminium

- Plancher et marches en fibre de verre

- Escaliers en aluminium

- Rampes en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel

- Fer ornemental et aluminium

- Réparation de rampes et escaliers

- Grillage

- Balcon en fibre de verre

- Licence RBQ: 2853-5797-14

9. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation

Imperméabilisation

Réparation de fissures

Drains français

Reprise en sous-oeuvre

Élimination de la pyrite

RBQ 5592-5911-01

10. CHAUFFE-EAU

HydroSolution

Annie Beaudoin, 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

11. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée**Petro-Canada JEL**

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction A. Desfossés.

Alexis Desfossés

Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

- Construction et renovation general
- Après-sinistre
- Portes et fenetres
- Finition intérieur
- Revêtement exterieur
- Toiture

Tout ça dans une qualité et une propreté sans reproche

Construction Seni inc.**Entrepreneur général**

514-863-5722

450-759-0263

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

13. COURTIER IMMOBILIERS

Claudia Généreux**REMAX Alliance**

514-374-4000

claudiagenereux.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-Émaré.

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315

Autre : (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

Avec plus de 12 ans d'expérience à votre portée, je connais le marché immobilier. L'achat ou la vente de multi-logements requiert de bonnes connaissances et aptitudes que je suis en mesure de vous fournir. Achat-Vente-Location. Je suis aussi habileté à vous fournir les services de gestion immobilière. N'hésitez pas à communiquer avec moi des que possible pour profiter du très bon marché actuel. Visitez-moi au www.patsygobeil.com

14. COUVREURS

Excellente Toiture

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

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

Groupe Serveko

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

RÉFECTION ET RÉPARATION DE TOITURES

Que ce soit pour une infiltration d'eau, un problème d'isolation de votre entretoit ou tout simplement pour une soumission pour le remplacement de la couverture, notre équipe d'expert se fera un plaisir de répondre à vos besoins.

Réparations de toitures

Ventilation de toitures

Pontage de bois et isolation de la toiture

Infiltration d'eau

Nettoyage des algues sur le bardeau

GOUTTIÈRES

Installation et remplacement des gouttières

Nettoyage des gouttières

Installation de protège-gouttières Alu-Rex

SERVICES AUX ENTREPRENEURS

Service de couvreur pour les contacteurs.

Notre équipe est à votre service pour vos projets de construction. Nos prix sont

en fonction du type d'ouvrage à réaliser.

Vous pouvez nous envoyer vos plans et

devis par courriel pour une estimation

rapide et précise.

LK Toitures

Tél.: 450-437-4118

Urgences : 514-792-7345

info@lktoitures.com

www.lktoitures.com

- Toiture verte et terrasse
- Toiture blanche «LEED»
- Réparation et entretien préventif
- Ferblanterie
- Évaluation et inspection
- Service d'urgence 24h/7
- Étanchéité et isolation
- Déneigement

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 Couvreur Perron
- L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
- Résidentiel, Commercial, Industriel.
- Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel

- Prix compétitif et remise de garantie
- Service d'urgence 24h/7 jours
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures Wally

Luc Deschênes
Tél. (450) 806-0541

Autre : (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

15. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Inspection télévisée par mini-caméra

couleur avec localisation

Nettoyage de réseaux de tous genres

Service 24h, estimation gratuite

Gel et dégel de tuyau

Nettoyage des puits d'accès

Nettoyage de réservoirs, station de

pompage, etc

Alésage d'obstruction

Hydro excavation

Inspection Caméra autotractée

Déglaçage par eau chaude / vapeur

Tous type de pompage (liquide, solide,

matières dangereuses)

Pompage et nettoyage après Déversement

de tout genre

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupepanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres

Service 24h, estimation gratuite

Nettoyage des puits d'accès

Nettoyage de réservoirs, station de

pompage, etc

Alésage d'obstruction

Hydro excavation

Débouchage de conduites / Drains/Test de

fumée

Gel et dégel de tuyau

Inspection Caméra autotractée

Inspection télévisée par mini-caméra

couleur avec localisation

Déglaçage par eau chaude / vapeur

Tous types de pompage (liquide, solide,

matières dangereuses)

Pompage et nettoyage après Déversement

de tout genre

16. ÉLECTRICITÉ

9317-5446 Québec inc.,

f.a.s. Akoum électrique

(514) 327-5837

(514) 571-5838

akomelectrique@hotmail.com

- Maître électricien, membre CMEQ

- RBQ: 5700-7395-01

- Service 24h, estimation gratuite

- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel

Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Ampère Pro-Teck.

Tél.: (514) 991-8650

Chauffage électrique

Entrée électrique

Panneau électrique

Spécialisé en résidentiel

Petits et gros travaux en rénovation

Service 24h

RBQ 5720-5866-01

Les installations électriques

Norca Inc

Tél.: 514-708-6362

info@norca.ca

www.norca.ca

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

17. ÉVALUATEURS

Groupe VMMP

Michel Montmarquet

Tél.: (514) 744-4490

mmontmarquet@groupevmmp.com

www.groupevmmp.com

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

18. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de

l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

Souris, rats, chauves-souris, pigeons,

ratons-laveurs et bien plus!

Arrosage extérieur avec des produits écologiques approuvés par Santé Canada
Équipe de techniciens établis un peu partout au Québec

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

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

- Traitement vapeur et traditionnel;
- Service de congélation;
- Traitement à la chaleur avec notre «hot 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.

19. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca

1-877-398-5071

Abonnez-vous gratuitement à notre

bulletin bi-mensuel sur l'immobilier

- Soirées conférences mensuelles à

Montréal,

Québec, Gatineau et Trois-Rivières.

- Programme de mentorat (coaching)

Formation divers en immobilier

- Comment faire 3X plus d'argent que les

banques (Devenir prêteur privé)

- Calcul de rentabilité... et plus de 15

autres

- Formation en vidéo, analyse de projets

20. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

21. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

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

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété

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

22. HUISSIERS DE JUSTICE**Philippe & Associés,
Huissiers de Justice**

Tél. : (450) 491-7575
Fax : (450) 491-3418
Philippe@huissiersdejustice.ca

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

**Quintin & Associés SENC
Huissiers de justice**

5777, rue Sherbrooke est, bureau 200
Montréal, QC, H1N 3R5
Tél. : (514) 257-9087
Fax : (514) 543-5330

- quintin.associe@videotron.ca
www.facebook.com/quintin.associehuissiers
- Nous misons sur un service personnalisé, Notre priorité : Le client !
Nos champs d'expertises sont nombreux : Signification de divers documents juridique, Ordre de comparaître, Mise en demeure etc. Exécution de jugement tel que l'expulsion de locataire, saisie en main tierce (Revenu / bancaire).
Le recouvrement à l'amiable de créance.

23. HYPOTHÈQUE**Caterina Ballaro
Courtier Hypothécaire**

Tél.: (514) 799-9461
cballaro@dominionlending.ca

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

24. IMPÔTS FISCALITÉ**Centre financier Carrefour
Planificateur financier**

Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788
louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com

- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

**Noël Hémond
Planificateur financier, Pl. fin
Groupe Investors**

Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 503
noel.hemond@investorsgroup.com

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

25. INSONORISATION**Les Insonorisations M.G. Inc**

T.: (450) 444-7141
F.: (450) 984-1741
Cell: (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com

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

26. INSPECTION BÂTIMENT**ANIEB
Association Nationale des
Inspecteurs et Experts en
Bâtiments**

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

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

**Centre d'expertises légales
en bâtiment**

Tél.: (450) 979-6881
celb@videotron.ca
www.vicocache.ca

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

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

27. MAÇONNERIE**AAA Maçonnerie inc.**

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

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

Maçonnerie Gratton

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

- tommybouillon@maconneriegratton.com
www.maconneriegratton.com
- Maçonnerie
 - Brique
 - Cheminée
 - Joint Briques
 - Infiltration d'eau

28. NETTOYAGE DE CONDUITS**Maintenance Bonn-Air Inc.**

Tél.: 450-431-3501
Cellulaire 514-823-4237
info@maintenancebonnair.com
www.maintenancebonnair.com

- Assainissement de systèmes d'air résidentiels, commerciaux et industriels.
- 20 ans d'expérience dans le domaine, nous offrons des solutions professionnelles vous permettant de respirer un air pur et sain à la maison et en milieu de travail.
- Des conduits d'aération mal entretenus peuvent causer des allergies, de l'asthme ainsi que d'autres problèmes pulmonaires.
- Nous offrons des services de nettoyage spécialisés prévenant l'accumulation de bactéries, de pollen et de moisissures.

29. PAYSAGEMENT**Aménagement GoPelouse**

Tél.: (514) Mon-Gazon (666-4296)
gaby@gopelouse.com
www.gopelouse.com

- Résidentiel / Commercial
- Ouverture / Fermeture*
 - Déchaumage / Aération*
 - Tonte de Pelouse*
 - Entretien de Rocailles*
 - Traitement de pelouse*
- Spécialités
- Taille de haies
 - Plantation de cèdres, d'arbres et d'arbustes
 - Abattage / Émondage
 - Pose de tourbes
 - Terre et semences
 - Service de Mini-Excavation
 - Location de container
 - Installation de clôture (bois, frost et aluminium)
 - Conception de trottoir, patio et muret de pavé-uni

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

30. PEINTURE**Bétonel**

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

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

CODE RABAIS 30758755**31. PLANCHER****Centre du Plancher 640**

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

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

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

32. PLOMBERIE**Plomberie de la Montagne**

Tél.: (450) 922-2606
Cell.: (514) 808-7604

daniel@plomberiedlm.com

- Installation et Remplacement de chauffe-eau électrique ainsi qu'au gaz
- Débouchage de tuyauterie
- Remplacement de tuyauterie
- Construction neuve et rénovation
- Travaux de plomberie, chauffage à l'eau chaude et vapeur Plomberie

Mecanitech Ltée

Benoit Lapointe, Estimateur
Tél.: (514) 341-6200

blapointe@mecanitech.com

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

33. PORTES ET FENÊTRES**D.V. Aluminium**

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

Télé. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com
www.dvaluminium.com

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

34. RECOUVREMENT**CONTENCIA**

Tél : 514-317-4939
Fax : 450-823-0154

www.contencia.ca

255 B, Curé Labelle, Suite 03,
Sainte-Rose

- Agence de recouvrement : loyers impayés, dettes personnelles, juridiques et

commerciales.

- Dépistage, localisation, antécédents judiciaires (civil, criminel, ...), ...

10% de rabais aux membres APQ

35. RÉPARATIONS

Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036

maintenance.canada@gmail.com

Restauration

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

36. SERRURIER

Serrurier sirois inc

3950, Ontario Est

Montréal (Québec) H1W 1S9

Téléphone : (514) 523-3687

serrurier.sirois@videotron.ca

www.serruriersirois.com

- Restauration
- Service d'urgence 7 jours sur 7, 24hres
- Réparation et installation de serrure (régulière et haute sécurité)
- Réparation de système intercom, caméra et contrôle d'accès

37. SINISTRES

Vic-Construction

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

- Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction
- Prise en charge et négociation du dossier assurance
- Reconstruction de pertes totales, construction neuve avec garantie GCR
- Rénovations majeures et Gestion de projets
- Décontamination
- RBQ 5670 7276 01

38. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

- Notre offre pour l'APQ : 20% de rabais sur la mensualité de la ligne principale d'un plan Partagez Tout
- Numéro de contact pour questions / information : 1-866-739-6349
- Abonnez-vous en ligne www.rogersdirect.ca
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

Des choix qui rapportent

Que ce soit pour des raisons économiques ou écologiques, plusieurs propriétaires se tournent vers de nouvelles alternatives pour rendre leur maison plus rentable et énergétique. Ces différentes solutions ne sont pas toujours compliquées à réaliser et permettent de sauver de l'argent et améliorer le confort des occupants tout en faisant des choix responsables.

Voici quelques idées pour économiser de l'énergie et de l'argent.

Lors du changement de la toiture, renseignez-vous sur les nouvelles méthodes que propose le marché. Dernièrement, les toitures blanches sont très populaires. Ce genre de toiture est généralement posé sur des toitures plates, mais d'autres alternatives existent pour les toitures inclinées. C'est un choix qui aide à réduire les îlots de chaleur dans les villes, mais aussi qui empêche l'excès de chaleur dans les maisons durant l'été. Les rayons du soleil sont réfléchis au lieu d'être absorbés par la membrane foncée. C'est un choix avantageux, car les matériaux pour cette toiture sont souvent moins chers, et la durée de vie est prolongée d'une quinzaine

d'années (durée d'environ 35 ans pour une toiture noire et 50 ans pour une toiture blanche) ¹.

Une bonne utilisation de vos portes et fenêtres pourrait aussi aider à économiser de l'énergie. L'hiver, la chaleur produite par le soleil est moins puissante. Il faut alors profiter de sa position basse dans le ciel pour laisser pénétrer le soleil et profiter des rayons pour réchauffer la demeure. L'été, c'est le contraire. Les rayons qui pénètrent dans votre demeure par vos fenêtres restent emprisonnés et contribuent à l'augmentation de la température. Pour contrer cet effet, en pleine journée, fermer vos portes, fenêtres et rideaux. On trouve des systèmes très populaires et efficaces en Europe qui sont les volets. Ces volets permettent de mieux bloquer les rayons du soleil. L'air chaud de l'extérieur ainsi que les rayons ne réchauffent pas la demeure, et la température est beaucoup plus fraîche et constante dans les maisons.

Enfin, l'étanchéité est aussi un indice très important dans la perte d'énergie. L'étanchéité est difficile à déceler, mais des indices

comme des fissures ou des petits trous dans les murs et les planchers peuvent vous aider à repérer les failles dans votre enveloppe. Les courants d'air et la perte d'énergie peuvent toutefois provenir de d'autres sources dans la maison. La perte d'énergie par l'étanchéité peut se produire autant en été qu'en

hiver lorsque l'air climatisé et le chauffage s'échappent par les fissures et les trous. Il est facile de réduire cette perte d'énergie en remplaçant le coupe-froid des portes, en bouchant les fissures apparentes sur les murs ou même en corrigeant les joints entre les murs et les fenêtres. Ce sont des petits trucs qui peuvent aider à couper les courants d'air. Historiquement, les maisons construites avant 1980, « ...consommant probablement, au minimum, 25 % plus d'énergie pour le chauffage qu'une maison construite après 2010 » ². Les constructions étaient beaucoup moins performantes au niveau énergétique ce qui rendaient les pertes d'étanchéité beaucoup plus importantes. Les courants d'air avaient l'avantage de faire circuler l'air dans les maisons, un système de ventilation moderne n'était donc pas obligatoire pour enlever l'air pollué. De nos jours, nous avons une qualité de construction supérieure et nos maisons perdent moins d'énergie qu'avant. Par contre, nous avons besoin d'un système de ventilation pour avoir une bonne circulation de l'air frais et réduire la quantité de polluant et d'humidité dans la maison.

Les différentes options présentées ne sont qu'une infime partie de ce qui existe pour améliorer le confort et réduire les coûts d'utilisation. Cet article a pour but la réflexion de notre utilisation de l'énergie et à conscientiser sur les différentes solutions que nous avons à notre disposition. Plusieurs options s'offrent à vous, il ne suffit que de les trouver. Bonne recherche!

¹ <http://www.lapresse.ca/maison/immobilier/conseils/200808/18/01-872553-un-toit-blanc-pour-le-prix-et-pour-l'environnement.php>

² https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/love/love_011.cfm

**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. »*



Qu'est-ce qui est le plus avantageux : le bail commercial ou le bail résidentiel ?

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

Avez-vous entendu parler des vertus de l'immobilier commercial? On entend souvent dire que la rentabilité y est supérieure que celle de l'immobilier résidentiel. Cela veut-il dire que vous devriez vendre tous vos immeubles à logements pour vous tourner vers ce secteur lucratif? Pas nécessairement, pour faire le point, comparons les types de baux utilisés dans ces deux secteurs respectifs.

Mais d'abord : de quoi est-il question lorsqu'on parle d'immobilier commercial? On parle de propriétés utilisées uniquement pour des raisons professionnelles. Par exemple, il peut s'agir d'un bureau de comptables, d'un détaillant de chaussures, d'un hôtel, d'une salle de spectacle, ou encore d'une pâtisserie.

En général, les baux résidentiels avantagent les locataires, alors que les baux commerciaux offrent plus

de latitude aux propriétaires. Voici quelques détails :

LONGUEUR DU BAIL

Les baux résidentiels sont normalement scellés pour une période d'un an, alors qu'il n'est pas rare que le terme d'un bail commercial soit de trois, voire cinq ou même dix ans.

NÉGOCIATION

Les négociations entourant la signature d'un bail résidentiel se limitent à la location, au dépôt du premier mois et aux termes du bail. Quant au bail commercial, les termes sont hautement négociables.

LOCATION

Le bail résidentiel est habituellement brut, ce qui signifie que le propriétaire s'occupe de l'ensemble des frais (excepté l'électricité). En immobilier commercial, il est chose courante que le bail soit «net» ou «triple net», ce qui signifie que plusieurs refacturent (par exemple les taxes, les assurances, les coûts d'énergie...) aux frais du locataire.

PROTECTION LÉGALE

Le locataire résidentiel dispose d'une très grande protection. Une simple visite à la Régie du logement suffit pour s'en rendre compte. Dans le cas d'un bail commercial, les deux partis sont beaucoup plus égaux et peuvent négocier sur un même pied d'égalité.

CONTRAT DE LOCATION

D'un immeuble à un autre, les besoins des locataires résidentiels sont normalement les mêmes, alors que ceux des locataires commerciaux diffèrent la plupart du temps.

CAUTION

Un bail résidentiel est rarement

cautionné, alors qu'un bail commercial est souvent cautionné soit par une hypothèque, ou encore par une garantie personnelle ou d'affaire.

Le commercial est-il supérieur en tout point?

Si vous voulez en faire une spécialité, à vous de décider? Mais cela ne veut pas dire qu'il faut délaisser le secteur résidentiel.

Pourquoi? D'une part, parce que l'immobilier résidentiel est plus abordable et son financement est plus accessible. D'une autre, les gens auront toujours besoin d'un endroit où se loger.

Il vaut mieux voir l'immobilier résidentiel et commercial comme deux secteurs complémentaires l'un de l'autre. Si l'un des deux a moins le vent dans les voiles, vous pourrez compter sur l'autre, et vice-versa.

Cependant, l'acquisition et la gestion d'un immeuble commercial demandent une plus grande expertise que celle requise pour le même genre de démarche qui concernerait un immeuble résidentiel. Si vous envisagez de faire le saut dans l'immobilier commercial, allez chercher les connaissances requises et entourez-vous d'une solide équipe.

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 en immobilier. Obtenez une rencontre gratuite avec un coach de 30 minutes pour vous aider avec vos objectifs en immobilier. Contactez-nous!



* Présentation de la carte de membre APQ valide

Location d'outils
SIMPLEX 110
ANS



Produire votre relevé 31

Si vous êtes propriétaire d'un immeuble locatif (locateur), vous pouvez produire vos relevés 31 dès maintenant en utilisant le service en ligne Produire et consulter des relevés 31. Bonne nouvelle pour ceux qui ont utilisé ce service l'année dernière : vous pouvez récupérer les renseignements déjà fournis et les mettre à jour.

Dates importantes

1er décembre 2017

Début de la période de production des relevés 31.

31 décembre 2017

Date à laquelle les locataires et les sous-locataires doivent détenir un bail pour lequel un loyer a été payé ou était payable le 31 décembre de l'année visée.

28 février 2018

Délai maximal pour produire les relevés 31 ainsi que transmettre la copie 1 (RL-31) à Revenu Québec et la copie 2 (RL-31.CS) aux locataires ou aux sous-locataires.

Rappel : qui doit produire le relevé 31?

Le relevé 31 doit être produit par toute personne ou société de personnes qui est propriétaire d'un immeuble et qui a loué un logement pour lequel un loyer a été payé ou était payable le 31 décembre de l'année visée.

Pour plus d'information sur ce sujet, consultez la nouvelle version du Guide du relevé 31 – Renseignements sur l'occupation d'un logement (RL-31.G).

Source : revenu Québec



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) 245-3877

ORLÉANS
Builder's Warehouse
3536, Innes Road
Tél.: (613) 824-2702

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

SAINT-BASILE-LE-GRAND
BMR Matco
250, boul. St-Wilfrid-Laurier
Tél.: (450) 953-7861

SAINT-EUSTACHE
BMR Matco
226, 2^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) 773-2559

SAINT-LÉONARD
BMR Matco
9275, boul. Langelier
Tél.: (514) 216-8800

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

SAINTE-CATHERINE
BMR Matco
4320, Route 132
Tél.: (450) 632-9750

**Pour en savoir plus,
communiquiez 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.

Suite de la page 7

A privilege granted to the tenant cannot become a right

basement and parking spaces and that in that context he had granted the tenant a privilege by allowing him to use them. According to the former owner, it was clearly understood that he could, at any time, resume use of the basement and parking spaces. That's why the basement and the two parking spaces were never included in the lease, he says.

Court analysis

The evidence shows that the former landlord had allowed the tenant to use the basement of the building and the two parking spaces in addition to the one included in the lease. However, it appears that this was not a right provided for in the lease, but rather a privilege. According to the Régie du logement, the majority of jurisprudence states that a privilege may be withdrawn and that a long-term use does not have the effect of transforming that privilege into a condition of the lease.

In the decision MJN immobilier v. Monette, the Court gives a detailed review of the applicable jurisprudential principles:

«The court has already decided on the issue of acquired rights. In the case of Anjou v. Paradis, dealing with a parking space granted by the landlord, Judge Danielle Dumont expressed herself as follows: «It is not because he has granted this favour for eight years that it has turned into law. A courtesy can always be removed as easily as it was given.»

Judge Claudine Novello of the Régie du logement also examines the decision Brosseau v. Les appartements B.L. and quotes the following excerpt:

«The parking space that the tenant enjoyed throughout this period was free and not a condition of the lease.»

Judge Novello also quotes the Thomas v. George decision in which the tenant did not enjoy a privilege to create a garden:

“ Indeed, if the court can believe

that the landlady allowed him to create a garden in the backyard during the two (2) summers, it appears to her that this was only a privilege that she granted him, and not a true condition of the lease. Such a privilege could therefore be withdrawn as easily as it had been granted, while the tenant cannot claim any right acquired in this respect.»

Finally, Judge Novello cites the Bruneau v. Mayer case, where one had tolerated the use by a tenant of a part of the common portions to park a vehicle there, a shed and a fishing hut. The Régie du logement concluded:

«It is clear that the tenant has enjoyed in the past a tolerance or privilege that cannot become a right or obligation not registered in the lease. The services in question have in no way been agreed upon and are not contained in the lease. In some circumstances, even a permit could be withdrawn... Although it is quite understandable that tenants want direct access to the parking, the past use of the door in question is not an acquired right. The landlord was right or wrong to close access to it. The use of this secondary door is not a condition or service provided for in the lease.»

Judge Novello finally concluded that the landlords were authorized to ask the tenant to release the basement on February 11, 2016, as well as the parking spaces not included in the lease in April 2016. Considering the tenant's voluntary departure on June 30, 2016, the Régie du logement did not have to order the tenant to vacate the basement and the two parking spaces.

Conclusion

It is clear that the majority of jurisprudence cases at the Régie du logement state that a tolerance or privilege may be withdrawn at any time by the landlord. A privilege can therefore never become a right or obligation not registered in the lease.

INSALUBRITÉ : Une responsabilité partagée?

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a assisté le 6 novembre dernier au Rendez vous de l'Habitation. Cette journée qui se déroule annuellement est organisée par la Société d'Habitation du Québec (SHQ) pour le milieu de l'habitation.

En plus d'avoir rencontré la Ministre de l'Habitation, Madame Lise Thériault, l'APQ a assisté à plusieurs conférences et discussions dont celle donnée par la Docteure Marie-Claude Lacombe, Médecin conseil au centre intégré de santé et de services sociaux des Laurentides.

Cette conférence, l'Insalubrité : une responsabilité partagée, faisait le point sur les interventions par les services de santé et des pistes de solution sur l'insalubrité.



1



2



3

Source : Clutter Image Rating

Définissons l'insalubrité selon l'Institut National de la Santé Publique du Québec (INSPQ)

“Présence de conditions ou d'indicateurs reconnus comme pouvant potentiellement porter atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants s'ils ne sont pas corrigés”

Un des cas abordé par la Docteure Lacombe est le cas de l'insalubrité morbide. Ces logements surchargés, encombrés et qui représentent un risque élevé d'incendie.

Un site web permet d'identifier le niveau d'insalubrité (Clutter Image Rating)

Par ces images, on peut voir le niveau de la maladie car cet entassement est un problème de

santé mentale. Et en tant que propriétaires de logements, nous ne sommes pas équipés pour traiter ces problèmes. Plusieurs intervenants peuvent aider : en prenant contact avec le locataire, avec des inspections du service incendie,...

L'INSPQ a également publié en juillet 2017 une grille d'évaluation pour permettre visuellement de voir le degré d'urgence de la situation.

Le propriétaire pourra alors contacter les services sociaux qui le dirigeront et appuieront les démarches avec un plan d'intervention établi.

Dernier conseil concernant cette fois-ci les punaises de lit, certains

locataires comprennent mieux lorsque le protocole de traitement est écrit. Donnez-leur des brochures et la marche à suivre par écrit afin d'optimiser la collaboration des locataires.

Le service juridique de l'APQ est gratuit et illimité pour les membres, contactez-nous pour toute information.



9

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

APQ : REVENDICATIONS 2017

GOUVERNEMENTALES

7 décembre 2017 - Audience lors de consultations particulières et tiendra des auditions publiques sur le projet de loi n° 157, Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière.

6 décembre 2017 - Rencontre avec Marc-Étienne Vien, Directeur des enjeux au Cabinet de l'hon. Jean-Yves Duclos, ministre de la Famille, des Enfants et du Dév. Soc.

6 novembre 2017 - Rendez-vous de l'Habitation (SHQ)

7 septembre 2017 - Audience aux consultations particulières sur le Cannabis

19 et 20 juin 2017 - Forum d'experts sur l'encadrement du cannabis au Québec

28 avril 2017 - Rencontre avec Alexandre Boulé, Attaché politique du Ministre Martin Coiteux

COMMUNIQUÉS & MÉDIAS

28 novembre 2017 - Rapport sur le marché locatif : Taux d'inoccupation en baisse? Un taux d'inoccupation de 3.4% n'est pas un bon signe!

24 novembre 2017 - APQ: Rapport annuel de la Régie du logement : Aucune amélioration pour les propriétaires de logements locatifs québécois!

22 novembre 2017 - Stratégie canadienne sur le logement : Les propriétaires privés auront leur rôle à jouer!

16 novembre 2017 - Loi du gouvernement sur le cannabis : pas de culture dans les logements, mais la fumée, oui!

09 novembre 2017 - Règlement sur les travaux bénévoles : Manque de latitude pour les propriétaires de logements locatifs selon l'APQ

27 octobre 2017 - Perspectives du marché de l'habitation : encore de mauvaises nouvelles pour les propriétaires

12 octobre 2017 - Remaniement ministériel : Un nouveau ministère pour la Régie du logement!

28 septembre 2017 - L'APQ félicite et souhaite la meilleure des chances au nouveau président de la Régie du logement, Monsieur Patrick Simard

insatisfactions années après années envers la Régie du logement!

14 septembre 2017 : Pas de production de Cannabis dans les logements!!!

06 septembre 2017 - Locataires mal-logés : Pourquoi ne pas inviter des propriétaires aux prises avec des locataires abuseurs-saccageurs ?

11 août 2017 - Demandeurs d'asile : Des propriétaires de logements accompagnés de professionnels pour la location d'un logement

29 juin 2017 - Locataires : Bail signé = Durée du bail à respecter!

28 juin 2017 - Les animaux dans les logements : Une proportion qui pourrait être plus grande avec un dépôt

27 juin 2017 - Punaises de lit : Avant d'accuser les propriétaires, posons-nous la question : Qui les amènent?

26 juin 2017 - Logements saccagés : Propriétaires, la Régie du logement vous entendra dans 2 ans!

19 juin 2017 - Locataires : Apportez vos pizzas, votre bière mais pas de Marijuana!

15 juin 2017 - Propriétaires de logements : Ne laissez pas la gestion des déménagements aux locataires

23 mai 2017 - Avis aux locataires: Grève ou non, vous devez quitter votre logement à la fin du bail!

13 avril 2017 - APQ: Le gouvernement Trudeau ne tient pas compte des réalités des propriétaires d'immeubles locatifs

09 février 2017 - Estimations de la Régie du logement : Le Gouvernement n'intervient que pour faire fausse route!

27 janvier 2017 - Retrait des estimations d'augmentation de loyer par la Régie du logement : Les revendications de l'APQ entendues en partie

20 janvier 2017 - APQ: Des taux d'augmentation de loyer pour "faciliter les négociations" ou pour brimer notre droit à négocier librement!

EN 2018, L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC (APQ) SERA SUR TOUS LES FRONTS:

- Municipal : Rencontre avec Mme Plante pour son projet de HLM et Logements abordables dans les projets de condo

- Gouvernemental :
Projet de loi n°157 : Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière

Projet de loi n°141 : Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières

Projet de loi n°166 : Loi portant réforme du système de taxation scolaire

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra l'évolution mais aussi sera à l'affût de toutes modifications législatives à venir.

28 septembre 2017 - APQ : le Protecteur du citoyen souligne les mêmes insat-



Membre APQ et propriétaires de logement,
bénéficiez des tarifications préférentiels
négocier par l'APQ pour accepter des
paiements Débit/Visa/Mastercard
Contacter votre représentant Global
Payments pour les détails!

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





L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) remercie ses partenaires majeurs Solution Cimex et Serveko pour leur implication lors de la Clinique de fixation de loyer 2018, tenue le 27 janvier 2018.

Nous remercions également tous les propriétaires qui ont participé et ont fait de cet événement un succès!

Nos conférences ont également remporté un franc succès autant en ligne qu'à la Clinique.

SOLUTION CIMEX

1 877 438-5454
SOLUTIONCIMEX.COM

— GROUPE —

SERVEKO

COUVREURS

SPÉCIALISTE DE VOTRE TOITURE

514.967.8546
RBQ 5670-7466-01

SERVEKO.CA

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



20% DE RABAIS sur les forfaits Partagez tout^{MC}

INCLUS AVEC TOUS LES FORFAITS (RÉSIDENTS DU QUÉBEC) : Appels nationaux illimités², messages texte illimités SMS/MMS (Canada)³, afficheur, boîte vocale, 2,500 minutes de transfert d'appel, mise en attente et appel de groupe et facturation en ligne. Plus votre choix de données mensuelles pour votre forfait PARTAGEZ TOUT^{MC}

	4 Go ⁴	6 Go ⁴	10 Go ⁴	14 Go ⁴	AJOUTER UNE LIGNE
FORFAIT MENSUEL AVEC VOTRE PROPRE APPAREIL					
J'AI MON APPAREIL Votre appareil doit être débarré afin d'être utilisé sur le réseau Rogers.	4846\$* (Rég. 60 \$)	5646\$* (Rég. 70 \$)	6846\$* (Rég. 85 \$)	7646\$* (Rég. 95 \$)	35\$*⁵ Rég. 45\$
FORFAIT MENSUEL AVEC NOUVEL APPAREIL¹					
FÛTÉ Pour un forfait à petit prix et des téléphones intelligents de base branchés.	5246\$* (Rég. 65 \$)	6046\$* (Rég. 75 \$)	7246\$* (Rég. 90 \$)	8046\$* (Rég. 100 \$)	40\$*⁵ Rég. 50\$
STANDARD La parfaite balance entre le prix d'appareil et forfait.	6046\$* (Rég. 75 \$)	6846\$* (Rég. 85 \$)	8046\$* (Rég. 100 \$)	8846\$* (Rég. 110 \$)	50\$*⁵ Rég. 60\$
STANDARD + Payez plus pour votre forfait, mais moins pour l'appareil.	—	7646\$* (Rég. 95 \$)	8846\$* (Rég. 110 \$)	9646\$* (Rég. 120 \$)	65\$*⁵ Rég. 75\$

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



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



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



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

COMMANDER EN LIGNE

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

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

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

MESSAGE IMPORTANT

Offre disponible uniquement en ligne ou avec votre représentant



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

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