

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

DES ÉVÉNEMENTS IMPRÉVUS HORS DU CONTRÔLE DU LOCATEUR PEU- VENT FAIRE ÉCHEC À UNE DEMANDE DE DOMMAGES POUR UNE REPRISE DE MAUVAISE FOI

Le locataire poursuit le locateur en dommages-intérêts et dommages-intérêts punitifs pour donner suite à une éviction de mauvaise foi par le locateur.

Le recours intenté par l'ancien locataire est fondé sur l'article 1968 du code civil du Québec :

« Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise ou éviction. Il peut aussi demander que celui qui a ainsi obtenu la reprise ou l'éviction soit condamné à des dommages-intérêts punitifs ».

La somme totale réclamée est de 19516,50\$. La preuve révèle que les parties étaient liées par un

bail du 1er juillet 2004 au 30 juin 2005 au loyer mensuel de 363.00\$. Le logement est un trois pièces et demie situé dans un immeuble de 16 logements. Le 21 décembre 2004, le locataire recevait du locateur un avis d'éviction pour le 30 juin 2005, son logement devant être agrandi avec le logement voisin. Le 10 janvier 2005, le locataire répondait à l'avis d'éviction du locateur et refusait de quitter son logement mais il a négligé de s'opposer à l'agrandissement de son logement, tel que prévoit le Code civil du Québec :

Art 1966. Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis d'éviction, s'adresser au tribunal pour s'opposer à la subdivision, à l'agrandissement ou au changement d'affectation du logement; s'il omet



de le faire, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux...

Le processus légal du locataire

Le 10 janvier 2005, le locateur informe le locataire qu'il a toujours l'intention d'agrandir le logement et qu'il devra quitter le logement au 30 juin 2005.

Le 14 février 2005, le locateur suite à une annonce dans le journal reçoit une réponse de trois infirmières intéressées par le logement. Le 3

mars 2005, étant persuadé que le locataire ne pouvait plus s'opposer à un tel agrandissement, le locateur signe un bail pour le 1er juillet 2005 au 30 juin 2006 au loyer mensuel de 1212\$. Auparavant, un permis de transformation est émis par la Ville de Montréal permettant de fusionner deux logements afin d'en faire un seul, dont celui du locataire.

Le 11 février 2005, le locataire, avec d'autres locataires du même immeuble, produit une demande afin de prolonger le délai d'un mois

Suite à la page 11

À LIRE CE MOIS-CI

LES NOUVEAUX PARAMÈTRES
DE REPRISE DE LOGEMENT



2

SOUS-LOCATIONS MULTIPLES
À DES TOURISTES



5

10 LIVRES POUR MIEUX
INVESTIR



16

Poste-Publication
convention 40020616



888-382-9670
boutique.apq.org

DEVENIR
MEMBRE





Me Jean-Olivier Reed

En août 2016, le législateur a adopté un nouvel article dans le code civil pour ajouter des restrictions importantes concernant la reprise de logement pour les locataires âgés de plus de 70 ans. Ces restrictions doivent devenir une question essentielle à poser au vendeur lors d'un achat surtout si vous désirez devenir propriétaire occupant.

En effet, le nouvel article 1959.1 ajoute les critères suivants :

Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus et dont le revenu est égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1).

Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- 1° il est lui-même âgé de 70 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;
- 2° le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus;
- 3° il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans

Les 3 conditions sont cumulatives : Doit y habiter depuis 10 ans et avoir 70 ans et de respecter les critères du revenu spécifié plus haut. Attention : ces conditions doivent être remplies au moment de la reprise ou de l'éviction et NON de l'avis.

Lors de l'achat d'un nouvel immeuble, il est important de s'informer de ces paramètres afin de déterminer si votre projet de vie, peut importe lequel est faisable avec l'immeuble en question. La cueillette de cette information peut devenir un problème. L'achat aussi.

D'ailleurs, concernant l'élément du revenu, c'est un problème très complexe, aucun locataire ne veut d'emblée divulguer son revenu au propriétaire, encore moins à un futur acheteur, un inconnu. Le problème reste entier et les agents d'immeubles devront être prudents pour compléter une transaction dans de telles conditions.

De plus, le locataire n'a aucune obligation de divulguer cette information avant l'audience à la Régie du logement, ce qui pourrait faire perdre temps et argent à plusieurs propriétaires qui devront se rendre jusqu'à la Régie du logement pour confirmer le respect ou non de ces conditions.

Il est important de connaître toutes les informations sur ces nouvelles conditions afin de prendre une décision éclairée.

Buying a house: the new parameters of a housing repossession

ACHAT D'UN IMMEUBLE : LES NOUVEAUX PARAMÈTRES DE REPRISE DE LOGEMENT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR.

sion What you need to know.

In August 2016, the legislator adopted a new section in the Civil Code to add significant restrictions on the repossession of a dwelling for tenants over 70 years of age. These restrictions should become an essential issue to ask the seller when making a purchase, especially if you wish to become an owner-occupant.

As a matter of fact, the new section 1959.1 adds the following criteria:

The lessor may not repossess a dwelling or evict a lessee if the lessee or the lessee's spouse, at the time of repossession or eviction, is 70 years of age or over, has occupied the dwelling for at least 10 years and has income equal to or less than the maximum threshold qualifying the lessee or spouse for a dwelling in low-rental housing according to the By-law respecting the allocation of dwellings in low rental housing (chapter S-8, r. 1)

However, the lessor may repossess the dwelling if the:

- (1) - lessor is 70 years of age or

over and wishes to repossess the dwelling as a residence for himself;

(2) - beneficiary of the repossession is 70 years of age or over;

(3) - lessor is an owner-occupant 70 years of age or over and wishes to have a beneficiary less than 70 years of age reside in the same immovable as himself.

The 3 conditions are cumulative: Must have lived there for 10 years and be 70 years old and meet the income criteria specified above. Caution: these conditions must be met at the time of repossession or eviction and NOT at the time of the notice.

When buying a new building, it is important to inquire about these parameters to determine if your

Suite à la page 5

COMMENT FAIRE PLUS AVEC VOS INVESTISSEMENTS?

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

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



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

IG Groupe Investors™

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

Optez pour la différence et l'expérience

Suivez-moi sur LinkedIn et Facebook   /kevensrich

APQ: LE GOUVERNEMENT TRUDEAU NE TIENT PAS COMPTE DES RÉALITÉS DES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS

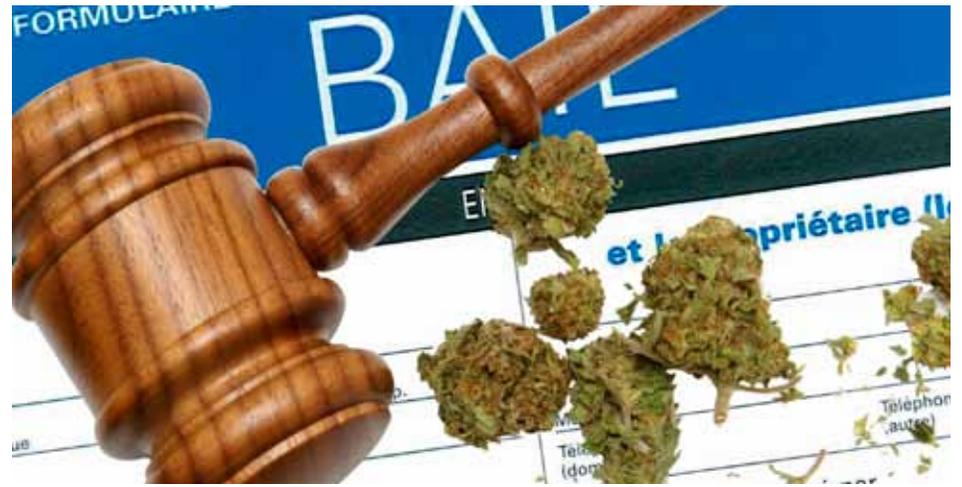
L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime qu'un projet de loi autorisant la possession, la consommation et la production de cannabis constitue un danger pour le parc locatif et la vie en logement!

Le gouvernement Trudeau ne semble pas prendre en considération les impacts de telles modifications dans les petites communautés que sont les immeubles résidentiels. « De plus en plus, les locataires cherchent des milieux sans fumée : les effluves de marijuana constituent une nuisance encore bien plus grande qui est à l'origine de nombreuses plaintes, alors que le propriétaire a l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux à tous ses locataires! » explique Martin Messier, Président de l'APQ.

Il est reconnu que les plantations intérieures peuvent causer de sérieux dommages aux immeubles. Il est extrêmement inquiétant que la possibilité de cultiver 4 plants chez soi soit considérée à l'intérieur du projet de loi.

Les propriétaires sont déjà aux prises avec des installations illégales dans leurs logements, amenant une forte consommation d'électricité, des modifications illégales et dangereuses aux installations électriques, causant aussi de l'humidité extrême à l'origine de moisissures et autres dégradations de l'immeuble. Ces ravages nuisent à la valeur des propriétés. « Rendre la culture légale ne fera certainement pas diminuer ces risques, au contraire, c'est très préoccupant, comment les assureurs vont-ils réagir?! » s'exprime Martin Messier.

Fondée en 1984, l'Association de propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs. Elle dessert les propriétaires de toutes les régions du Québec depuis plus de 30 ans. En plus d'offrir, autant aux propriétaires de duplex ou triplex qu'à des gestionnaires immobiliers, un service d'enquête pré-location unique au Québec.



SPÉCIALISÉ PROPRIÉTÉ À REVENUS 6 LOGIS ET PLUS

VOUS VOULEZ VENDRE
OU ACHETER!

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



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



*Mon but
est de bien vous servir*

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



Madame Wee
secrétaire

L'EXPERT IMMOBILIER AGENCE IMMOBILIÈRE

4280, rue Beaubien, est, Montréal, Québec H1T 1S6



Réservation au 514-382-9670

ou sans frais 888 382 9670

ou par courriel reservation@apq.org

6 @ 8

Participez à nos 6 @ 8 et rencontrez des propriétaires de logements locatifs, des gestionnaires immobiliers et des partenaires d'affaires!

Venez prendre un verre à la santé de l'immobilier tout en prenant une bouchée !

Mardi le 23 mai 2017 à partir de 18h

Sujet: Mieux louer son logement

Une conférence sur la location des logements : Les trucs et astuces mais aussi comment mettre votre logement en valeur et le présenter afin de maximiser vos chances de location..

Formations

Toutes nos formations sont disponibles à notre bureau ou en ligne dans le confort de votre foyer.

Mardi le 18 avril 2017 à 19h

Sujet: Comment remplir le bail

Cette formation expliquera de façon détaillée tous les points du formulaire obligatoire du bail. Clause par clause et comment introduire l'interdiction d'animaux, de fumée dans les logements.



Me Martin Messier

LA MARIJUANA DANS VOTRE IMMEUBLE?

Marijuana in your building?

des dommages au logement en raison de l'humidité notamment.

De plus, les odeurs dégagées lors de la consommation de Marijuana

dont trop fortes pour être permis dans un logement. La fumée et les odeurs font en sorte que le logement n'est pas un endroit, dans la majorité des cas, approprié pour la consommation de marijuana.

Comment alors expliquer que le gouvernement puisse considérer cette option? Qui devra répondre aux autres locataires incommodés? Qui paiera pour les dommages causés au logement? Qui devra assumer les risques d'incendie?

La problématique est sérieuse et

nous ne devons pas la prendre à la légère. Il faut que nos élus adoptent des lois qui sont conséquentes avec les obligations qui sont imposées par lesdites lois aux propriétaires de logement.

La loi oblige le propriétaire à garantir aux autres occupants la jouissance paisible du logement. En connaissance de cause, comment permettre la culture et la consommation de marijuana alors que nous savons très bien que les inconvénients subis par les autres locataires se retourneront contre le propriétaire.

Cela ne fait aucun sens. Ce n'est pas logique. Ce n'est pas conséquent. Et pourtant, on le considère sans donner d'option au propriétaire!

Pour les nouveaux baux ou les renouvellements nous invitons les propriétaires à se procurer le règlement d'immeuble APQ pour se protéger.

know very well that the disadvantages suffered by other tenants will turn against the owner.

It does not make any sense at all. It is not logical. It is not consistent. And yet, it is taken into consideration without giving an option to the owner!

For new leases or renewals we invite owners of rental housing to purchase the APQ building regulations to protect you.



Le projet du gouvernement de permettre la culture de la marijuana dans les logements donne des cheveux gris à plusieurs propriétaires.

Des propriétaires nous ont rapportés les problèmes vécus lorsque des plants sont cultivés dans un logement : la combinaison de la chaleur et de l'humidité propices à la croissance des plants a causé

The Government's plan to allow the cultivation of marijuana in rental housing gives gray hair to many owners.

Owners have reported to us the problems they have dealt with when such plants are grown in a dwelling: the combination of heat and moisture conducive to plant growth has caused damage to the housing due to moisture, notably.

Moreover, the odours released during consumption of marijuana are too strong to allow that it be consumed in a dwelling. Smoke and odours make the dwelling not a place, in the majority of cases, appropriate for the consumption of marijuana.

How then can we explain that the Government can consider this option? Who will have to respond to other inconvenienced tenants?

Who will pay for damage done to the housing? Who should bear the risk of fire?

The problem is serious and we should not take it lightly. Our elected officials must pass laws that are consistent with the obligations imposed by the said laws on the owners of rental housing.

The law obliges the owner to guarantee to the other occupants the peaceful enjoyment of the dwelling. Knowingly, such as allowing the cultivation and consumption of marijuana, while we

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

Volume 33 No 2
Avril 2017

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Surintendant:
Jean Côté

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

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

Suite à la page 5
Buying a house: the new parameters of a housing repossession
What you need to know.

life project, no matter which one, is feasible with the building in question. Obtaining this information can become a problem. And so can the purchase.

As for the element of income, this is a very complex problem. No tenant wants to immediately disclose his income to the owner, let alone to a future buyer, who is an unknown. The problem remains unresolved and real-estate agents will have to be careful when completing a transaction under such conditions.

Moreover, the tenant has no obligation to disclose this information before the hearing at the Régie du logement, which could lead to a loss of time and money for many owners who will have to go to the Régie du logement to confirm compliance or not with these conditions.

It is important to know all the information about these new conditions in order to make an informed decision. Unforeseen events beyond the control of the landlord may jeopardize a claim for damages for a repossession done in bad faith.



Me Annie Lapointe

Nous avons fait état depuis quelques années, de décisions sur la question des sous-locations sans autorisation du propriétaire, mais surtout celles qui comprenaient un volet commercial, car apparentées à de l'hébergement touristique régi par la Corporation de l'industrie touristique du Québec, lorsque loué de façon régulière à des touristes pour de courtes périodes, contre rémunération.

Des jugements continuent d'être rendus, la pratique dans les logements étant bien présente.

Dans une décision récente(1), un propriétaire a demandé la résiliation du bail de son locataire, pour la raison invoquée que le locataire opérait une entreprise commerciale de tourisme de type Airbnb et que cela aurait changé la destination du logement loué. Le locateur a été en mesure de prouver que le commerce de la

Sous-locations multiples à des touristes

locataire était opéré également dans 5 autres logements.

Selon la décision, la locataire n'a jamais avisé le locateur de ses intentions et annonçait le logement à 134\$ par nuit, faisant en sorte que le locateur n'était pas en mesure de procurer la jouissance paisible des lieux ainsi que la sécurité aux autres locataires, à cause des nombreux va-et-vient. La Régie du logement a cru la preuve présentée à l'effet qu'il y a eu opération d'un service de location d'hébergement touristique de type « Airbnb ». Le locateur a donc prouvé les offres de locations de la locataire, qui ont continué malgré une plainte au Ministère du Tourisme. Toutefois, cette dernière plainte aura eu comme conséquence que la locataire a modifié sa façon de faire et sous-louait par la suite son logement au mois. Malgré cela, la locataire ne répondait toujours pas à ses obligations en n'informant pas le locateur de ces locations. En effet, la loi prévoit qu'on doit envoyer un avis d'intention de sous-location en

Pour que ce soit clair dès le début et éviter toute ignorance de la part du locataire, nous vous suggérons d'ajouter à votre bail, ou au règlement de l'immeuble, une clause interdisant spécifiquement de procéder à la sous-location du logement ou d'une partie de celui-ci à des touristes pour de courtes périodes contre rémunération au sens de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et de ses règlements. Vous pouvez d'ailleurs vous procurer la nouvelle version du règlement de l'immeuble auprès de votre association.

(1) 2017 QCRDL 1974, 287289 22 20160718 G.

bonne et due forme, ce qui permet au locateur ensuite d'accepter ou de refuser, dans un délai de 15 jours. Le fait pour la locataire d'invoquer ne pas savoir qu'elle devait envoyer tel avis, n'a pas été accepté par la Régie du logement, car « nul n'est censé ignorer la loi ».

Selon la décision, le locateur a bien fait état des contraventions répétées au bail et du préjudice sérieux en découlant : la Régie du logement résilie donc le bail aux torts du locataire.



Gestion immobilière

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

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



Me Annie Lapointe

MULTIPLE SUBLEASES TO TOURISTS

In recent years, we have reported on decisions rendered on the issue of subletting without authorization from the owner, but especially those that included a commercial component, because they are related to tourist accommodation governed by the Corporation de l'industrie touristique du Québec, when rented on a regular basis to tourists for short periods, for a fee.

Judgements continue to be rendered, with the practice in the dwellings being present.

In a recent ruling (1), an owner sought the termination of his tenant's lease for the reason that the tenant was operating a commercial Airbnb business and that would have changed the destination of the rented dwelling.

The landlord had been able to prove that the tenant's business was also operated in 5 other dwellings.

According to the decision, the tenant never notified the landlord

of his intentions and advertised the dwelling at \$134 per night, causing the landlord to be unable to provide peaceful enjoyment of the premises and security to the other tenants, because of the numerous back-and-forth goings. The Régie du logement believed that there had been an operation of an "Airbnb" tourist accommodation rental service.

The landlord therefore gave evidence of the tenant's rental offers, which continued despite a complaint to the Ministry of Tourism.

However, this last complaint would have resulted in the tenant modifying her way of doing business and she subsequently sublet her dwelling to the month. Despite this, the tenant still did not meet her obligations by not informing the landlord of these rentals.

Indeed, the law provides that a notice of intent to sublease must be sent in due form, allowing the landlord to accept or refuse, within 15 days.

The fact that the tenant

pretended not to know that she had to send a notice was not accepted by the Régie du logement because "no one is supposed to ignore the law".

According to the decision, the landlord did indeed report the repeated contraventions of the lease and of the serious prejudice resulting therefrom. The Régie du logement rescinded the lease because of the tenant's fault.

To make this clear from the outset and to avoid ignorance on the part of the tenant, we suggest adding a clause to your lease specifically prohibiting subletting of the dwelling or part of it

to tourists for short periods of time for remuneration within the meaning of the Act respecting tourist accommodation establishments and the regulations thereunder. You can also obtain the new version of the building regulations from your association.

(1) 2017 QCRDL 1974, 287289 22 20160718 G.



Live together,
manage to the benefit of all

AC
Avantages Condo

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com

Les Peintres
du Roi

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
PEINTRE EN BÂTIMENT

RBQ: 5644-2981-01

SAMY RAMSEY
SAMY.RAMSEY@GMAIL.COM

514 655.8583

nettoyage haute pression
Lessard

Unité mobile 514.424.6346

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com



Messier, Soucy
Avocats - Barristers & Solicitors

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



PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

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

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



Testaments

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

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



Mandats de protection

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



Acte notarié

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

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

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

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



Me Kevin Lebeau

La question suivante nous est posée de manière régulière par les membres des conseils d'administration des copropriétés, et même par les copropriétaires: «Il n'y a personne qui voudrait siéger sur le conseil d'administration, alors pouvons-nous tout simplement confier le tout à un gestionnaire et le laisser s'en occuper?» Nous devons y répondre par la négative.

Une copropriété peut être formée d'aussi peu que deux unités d'habitation, mais peu importe la taille de la copropriété, la loi prévoit que la gestion courante du syndicat peut être confiée à un gérant, choisi ou non, parmi ses copropriétaires.

Ce gérant agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.¹ Dans la majorité des cas, la déclaration de copropriété accorde le pouvoir au conseil d'administration de retenir les services d'un gestionnaire et de fixer le montant de ses honoraires. Le conseil d'administration doit prévoir les honoraires du gestionnaire au budget qu'il soumettra à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires pour consultation.

Par contre, le gestionnaire ne peut pas prendre la place du conseil d'administration, même si personne n'accepte de siéger sur le conseil: le conseil d'administration est l'un des deux organes décisionnels du syndicat, l'autre étant l'assemblée des copropriétaires, et le statut de personne morale du syndicat oblige que ses affaires

soient administrées par un conseil d'administration.² Alors, c'est le conseil d'administration qui doit prendre les décisions qui ne sont pas autrement du ressort de l'assemblée des copropriétaires³, et verra à la bonne administration des affaires du syndicat dans le respect de la déclaration de copropriété et du Code civil du Québec.

Il faut donc comprendre que l'ultime pouvoir décisionnel dans le cadre des pouvoirs et obligations du conseil d'administration doit être exercé par ce dernier, et non par le gestionnaire de l'immeuble qui lui, relève directement du conseil d'administration.

Le conseil d'administration déterminera les tâches à confier au gestionnaire: la gestion complète des opérations du syndicat (comptabilité, gestion physique des lieux, recherche de fournisseurs de biens et services, etc.), ou simplement des tâches sélectionnées. Peu importe l'étendue des tâches confiées, le conseil d'administration demeure responsable de la surveillance du travail du gestionnaire et doit continuer d'exercer son pouvoir décisionnel.

Il doit y avoir une collaboration étroite entre les membres du

conseil et le gestionnaire, qui, nous l'espérons apportera des effets bénéfiques de par son expérience en la matière. Le gestionnaire doit mettre en application les décisions du conseil d'administration dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires à la déclaration de copropriété, ni aux dispositions impératives de la loi.

En cas de doute, à savoir lequel du conseil ou de l'assemblée des copropriétaires est l'instance décisionnelle compétente pour décider, le gestionnaire devra suggérer au conseil d'administration d'obtenir l'avis d'un juriste possédant de l'expérience en copropriété divise.

Il doit exister une relation de confiance entre les membres du conseil d'administration et le gestionnaire: votre gestionnaire devrait être une personne d'expérience, ayant des habiletés dans la ges-

tion des fournisseurs, comptabilité et tenue de livre, la négociation, gestion des employés s'il y a lieu. Toutefois, le conseil se doit d'éviter de faire de la micro-gestion. Il demeure important pour le conseil d'être tenu informé de l'évolution des différentes tâches confiées au gestionnaire, mais en faire plus aura pour effet de rendre les services d'un gestionnaire inutiles si le conseil préfère dicter chaque détail.

N'hésitez pas à nous consulter pour vous faire conseiller par un avocat œuvrant dans le domaine de la copropriété sur comment mieux comprendre le rôle de votre gestionnaire, et ce qui constitue les meilleures pratiques en ce domaine.

COMPRENDRE LE RÔLE DU GESTIONNAIRE EN COPROPRIÉTÉ



Understanding the role of the co-ownership manager

The following question is asked to us regularly by the members of the board of directors of the co-ownerships, and even by the co-owners: "There is no one who would like to sit on the board of directors, so can we simply entrust the whole to a manager and let him take care of it?"

We have to answer this in the negative.

A co-ownership may be composed of as few as two dwelling units, but regardless of the size of the co-ownership, the law provides that the day-to-day management of the syndicate may be entrusted to a manager, chosen or not, among its co-owners.

This manager acts as the administrator of the property of others being responsible for the mere management of it.¹ In the majority of cases, the deed of co-ownership gives the board of directors power to obtain the services of a manager and to fix the amount of his fees. The board of directors must provide the manager's fees to the budget that it will submit to the annual general

meeting of the co-owners for consultation.

On the other hand, the manager cannot take the place of the board of directors, even if no one agrees to sit on the board. The board of directors is one of the two decision-making organs of the syndicate, the other being the general meeting of the co-owners, and the status of the syndicate as a legal

person requires that its affairs be administered by a board of directors.² Therefore, it is the board of directors that must take decisions that are not otherwise within the purview of the general meeting of the co-owners³ and it shall see to the proper administration of the affairs of the syndicate in compliance with the deed of co-ownership and the Civil Code of Québec.

It must therefore be understood that the ultimate decision-making power in the context of the powers and duties of the board of directors must be exercised by the board of directors and not by the manager of the building, who reports directly to the board of directors.

The board of directors will determine the tasks to be entrusted to the manager: the complete management of the syndicate's operations (accounting, physical management of the premises, search for suppliers of goods and services, etc.), or simply selected tasks. Regardless of the scope of the tasks entrusted, the Board of Directors remains responsible for overseeing the work of the manager and must continue to exercise its decision-making authority.

There must be close collaboration between the board members and the manager, who, we hope, will bring benefits from his experience in this area. The manager must implement the decisions of the board of directors insofar as

they are not contrary to the deed of co-ownership or to the mandatory provisions of the law.

In case of doubt as to which of the council or the assembly of the co-owners is the decision-making body competent to decide, the manager will have to suggest to the board of directors to obtain the opinion of a legal expert having experience in divided co-ownership.

There must be a relationship of trust between the board members and the manager: your manager should be an experienced person, with skills in supplier management, accounting and book keeping, negotiation, and management of employees where appropriate.

However, the board should avoid micro-management. It remains important for the board to be kept informed of the evolution of the various tasks entrusted to the manager, but to do more will render the services of a manager unnecessary if the board prefers to dictate every detail.

Do not hesitate to contact us for advice from a lawyer working in the field of co-ownership on how to better understand your manager's role and what is best practice in this field.



Votre solution complète après sinistre

STRONE™

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



EAU | FEU | VENT | VANDALISME | MOISSISURE



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

URGENCE



Programme d'urgence prioritaire exclusif aux membres APQ

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

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

514-617-0190



LK TOITURES

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

450 437-4118 | LKTOITURES.COM

Fiabilité du registre foncier du Québec et régime de prescription acquisitive : la Cour suprême se prononce

Auteurs : Marc-André Boutin, Anthony Arquin et Jean Teboul

Dans *Ostiguy c. Allie*, 2017 CSC 22 (« *Ostiguy c. Allie* »), la Cour suprême du Canada (la « CSC ») a conclu que l'on ne peut pas avoir une confiance absolue dans les inscriptions au registre foncier du Québec, celles-ci n'ayant pas préséance sur les droits acquis par prescription. Elle s'est également prononcée sur l'effet du jugement en prescription acquisitive immobilière, lui attribuant une portée déclarative, visant à reconnaître des droits préexistants, plutôt que constitutive de droits.

Les faits

Entre 1994 et 2011, Mme Allie et sa famille ont utilisé un ou deux espaces de stationnement situés sur le terrain de leur voisin d'alors, sans objection de la part de ce dernier. Entre 2004 et 2011, l'intimée Allie n'a cepen-

dant pas entrepris de recours judiciaire pour faire reconnaître son droit à la prescription acquisitive. En 2011, le couple Ostiguy-Savard a acquis l'immeuble voisin par acte de vente. Quelques mois après en avoir pris possession, il a déposé une demande d'injonction afin que Mme Allie cesse de stationner son véhicule sur les deux espaces de stationnement en cause. Mme Allie a soutenu qu'elle en était désormais propriétaire par prescription acquisitive. La Cour supérieure du Québec a jugé que Mme Allie avait acquis l'un des deux espaces de stationnement revendiqués. La majorité de la Cour d'appel du Québec et la majorité de la CSC ont confirmé ce jugement.

La CSC devait notamment déterminer si un nouveau propriétaire qui inscrit son titre au registre foncier peut se voir opposer une prescription acquise avant son achat, et ce,

alors que le tiers possesseur n'a pas entrepris de demande en justice pour faire reconnaître son droit.

La prescription acquisitive et la publicité des droits

D'une part, la CSC a rappelé que la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir le droit de propriété par l'effet de la possession. La possession consiste en l'exercice matériel du droit réclamé et la volonté d'exercer ce droit comme

son titulaire. Elle doit être paisible, continue, publique et non équivoque pendant la période prescrite, soit dix ans pour un immeuble. Le possesseur d'un immeuble doit également obtenir un jugement afin de faire déclarer son droit.

D'autre part, la CSC a souligné que la publicité se limite à rendre les droits opposables aux tiers, à établir leur rang et à leur donner effet lorsque la loi le prévoit. Elle a conclu que cette portée ne peut être étendue, notamment à la lumière de la réforme avortée du régime de la publicité des droits du Code civil

Suite à la page 18



TOITURE AUDET
TOITURES ET CHARPENTES

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

819-598-1384
toitureaudet@hotmail.com



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

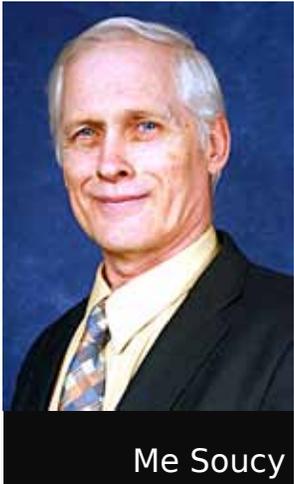
UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Soucy

Suite de la page Couverture

Des événements imprévus hors du contrôle du locateur peuvent faire échec à une demande de dommages pour une reprise de mauvaise foi

prévu à l'article 1966 C.C.Q, en vertu de l'article 59 de la Loi sur la Régie du logement : " Art 59. La Régie peut pour un motif raisonnable et aux conditions appropriées, prolonger un délai ou relever une partie des conséquences de son défaut de la respecter, si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave".

Deux audiences ont été nécessaires et le tribunal accueillait le 24 mai 2005 la demande du locataire et prolongeait le délai pour permettre au locataire de s'opposer à l'agrandissement tout en demandant de manière urgente de convoquer les parties afin d'être entendu sur la demande originaire d'opposition du locataire.

LES DÉLAIS OCCASIONNÉS PAR LA DÉCISION

Le 20 juillet 2005, après une audience tenue le 13 juillet 2005, une décision de la Régie est rendue et autorise l'éviction du locataire aux fins d'agrandissement et ordonne au locataire de quitter le logement le 31 août 2005 à minuit. Le 1er août 2005, les infirmières qui sont les locataires du nouveau logement agrandi, n'ayant pas emménagé le 1er Juillet 2005 tel que prévu par le bail signé le 3 Mars 2005 réclament une somme totale de 4207\$ à titre de dommages, stress et inconvénients. Une entente est intervenue le 29 Juillet 2008: le locateur a payé une somme de 4000.00\$ aux locataires.

CONSÉQUENCES FÂCHEUSES POUR LE LOCATEUR

Dans l'intervalle, le locateur mal-

gré une annonce publiée ne reçoit qu'un seul appel et se voit confronté avec plusieurs logements vides avec aucune location en vue pour le logement agrandi du locataire.

Ne pouvant louer ce logement agrandi, le locateur décide alors de louer ses logements, dont celui du locataire, sans procéder à l'agrandissement de celui-ci. Après des rénovations audit logement concerné, il loue l'appartement à 547.00\$ à partir du 1er Janvier 2006 au 30 Juin 2007.

CIRCONSTANCES HORS DU CONTRÔLE DU LOCATEUR

La Régie du logement conclut que l'éviction a été faite de bonne foi et que c'est en raison de circonstances hors du contrôle du locateur que l'agrandissement du logement du locataire avec le logement voisin ne fut pas réalisé. Les embûches légales causées sans le savoir par le locataire lui-même ont poussé le locateur dans ses extrêmes limites. Selon le tribunal, le locateur a tout fait pour procéder tel que convenu à l'agrandissement allant même à demander une audience en urgence au vice-président de la Régie du logement.

Tous ces délais ont fait en sorte que non seulement les infirmières qui avaient accepté de louer un tel logement agrandi, n'ont pas pu prendre livraison de celui-ci à la date convenue, mais encore elles ont poursuivi le locateur en dommages ce qui a mené à une entente hors cour, selon laquelle le locateur a dû déboursier une somme de 4000.00\$ en dommages. De guerre lasse et durement secoué financièrement par toute cette histoire, le locateur a opté pour la location des anciens logements non agrandis afin de diminuer ses pertes.

On peut toutefois reprocher au locateur de n'avoir pas

demandé l'autorisation de relouer le logement comme le lui imposait l'article 1970 du Code civil du Québec. Le défaut de faire cette demande peut affecter la crédibilité d'un locateur mais la sanction à cet argument n'est pas de donner automatiquement droit au recouvrement de dommages-intérêts. La Régie du logement a été convaincue que le locateur a toujours été de bonne foi dans toute cette histoire du début jusqu'à la fin:

Il n'y a pas de mauvaise foi si, après reprise, le locateur ne prend pas la possession des lieux à cause d'un événement imprévu comme par exemple un mariage retardé parce que le futur époux est devenu chômeur, ou à cause du fait que le logement était trop délabré après le départ du locataire évincé (1)

La Régie conclut finalement:

Or la preuve révèle que des événements importants hors du contrôle du locateur ont considérablement changé la situation du locateur, lequel avait perdu ses locataires éventuels du logement agrandi et en plus avait dû déboursier une somme en dommages à ses derniers (2)

La Régie a rejeté la demande en

dommages-intérêts intentée par le locataire.

1. *Sauvé c. Sousa* 31-040820-005G;
2. *Abdesslam c. Gelly* 2011 QCRDL 25979

THE TENANT SUES THE LANDLORD FOR DAMAGES WITH INTEREST AND PUNITIVE DAMAGES WITH INTEREST AS A RESULT OF EVICTION IN BAD FAITH BY THE LANDLORD

The recourse launched by the former tenant is based on Section 1968 of the Civil Code of Québec:

"The lessee may recover damages resulting from repossession or eviction in bad faith, whether or not he has consented to it. He may also apply for punitive damages against the person who has repossessed the dwelling or evicted him in bad faith."

Suite à la page 19



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELCIEL

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

BLAINVILLE

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

NAPIERVILLE

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

ORLÉANS

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

SAINT-AMABLE

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

SAINT-BASILE-LE-GRAND

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

SAINT-EUSTACHE

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

SAINT-GEORGES DE BEAUCE

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

SAINT-HYACINTHE

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

SAINT-LÉONARD

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

SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

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

SAINTE-CATHERINE

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

Pour en savoir plus,
communiquez avec nous

par téléphone : 514-326-1004

par télécopieur : 514-326-8446

par courriel : industriel@bmrmatco.com

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

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

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

2. APPAREILS MÉNAGERS

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

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

3. ARMOIRES DE CUISINE

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

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

4. ASSURANCES

La Personnelle
Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121
Sans frais: 1-800-363-6344

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

5. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats
Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:
- Relations locateur - locataire
- Résidentiel et commercial
- Immobilier
- Bail commercial
- Régie du logement.

6. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean
Caroline Ouellette, Gérante
Tél.: (450) 347-7687
Sans frais : 800-463-7687
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

7. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc
Claude Lacasse, Propriétaire
Tél.: (514) 365-9630
Autre: (514) 773-9630
clacasse@fibrobalcon.com
www.fibrobalcon.com

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

Jules Gagné Métal inc.
Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com

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

8. BÉTON

Fissures-Rénove-inc
(514) 820-0877 RBQ-8350-2708-39
fissures-renove-inc@hotmail.com
www.fissures-renove.com

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

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

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

9. CALFEUTRAGE

MK Calfeutrage
Tél.: (514) 747-5553
info@mkcalfeutrage.ca
www.mkcalfeutrage.ca

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

10. CHAUFFE-EAU

Hydro Combustion
Tél.: (450) 628-5060
Aute : (514) 212-7937

jfhughes@hydrocombustion.ca
www.hydrocombustion.ca

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

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

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

Leupro
Tél.: 514-707-7474 (24h)
vente@leupro.ca
www.leupro.ca

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

10. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée
Petro-Canada JEL
Tél.: (514) 493-2900
1-888-335-0335
www.josephelie.com

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

12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction A. Desfossés.
Alexis Desfossés
Tél.: (514) 269-8013

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

Construction Bostan inc.
(514) 510-7310
(514) 973-1973
b.construction@outlook.com
constructionbostan.ca

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

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

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

Les Rénovations Ray Angers Inc.
À votre service depuis 1981
Tél : 514-351-9760
ray.angers.info@videotron.ca

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

13. COURTIER IMMOBILIERS

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

Courtier immobilier d'expérience spécialisé dans les 2plex, 3plex, 4plex et 5plex. Besoin

urgent d'immeubles à revenus dans secteurs suivants : Rosemont, Villeray, Hochelaga, Ville-Marie, Verdun, LaSalle, Ville-Émard.

L'Expert Immobilier PM

Jean-Claude Côté
Cell.: (514) 839-3363
Tél.: (514) 3552269

jclaudecote@videotron.ca

Spécialisé dans les propriétés à revenus
Le Vendeur au Québec

7e vendeurs internationale en Amérique
du Nord, États Unis et Canada

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315

Autre : (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

Avoir du service, c'est bien.

Avoir un excellent service et des résultats,
c'est mieux.

Beaucoup mieux

Votre propriété est différente des autres,
moi aussi.

Mes acheteurs sont préqualifiés.

J'ai l'opportunité de visiter les propriétés
comparables à la vôtre

Les courtiers collaborateurs aussi!

Lorsque le prix est inscrit à sa juste valeur
marchande, les offres multiples sont à
envisager.

14. COUVREURS

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie

Tél.: (450) 445-6209

(514) 569-8841

- Toiture à membrane TPO

- Travail garanti, estimation gratuite

- Résidentiel, commercial, industriel

- Licence RBQ: 8317-9226-23

10% d'escompte pour membre APQ

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,

St-Léonard, H1P 2X4

Tél.: (514) 327-1100

Fax.: (514) 327-1102

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Gagnant du prix Choix Excellence du

Consommateur 2011, 2012, 2013, 2014,

2015, 2016 et 2017

- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs

Perron

- L'entreprise qui refait le plus de toitures
au Québec; toits blancs, toits verts, TPO,
conventionnels, bardeaux.

- Résidentiel, Commercial, Industriel.

- Tous genres de bâtiments de la maison
au gratte-ciel

- Prix compétitif et remise de garantie

- Service d'urgence 24h/7 jours

- RBQ: 1117-5833-85

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541

Autre : (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

L'expert en détection de fuites !

Réfection de toitures de tous genres

Inspection/Prévention

Projections/Réparations

Imperméabilisation de fondations

15. DÉMÉNAGEMENT

Transport et Aménagement

Lafrance Inc

Jean-François Lafrance, Président

Tél.: (514) 951-3627

talinc@hotmail.fr

www.transportamenagementlafrance.com

- Déménagement résidentiel

- Déménagement commercial

- Piano - Matériel

- Entreposage

- Vente de meubles, d'équipement usagé
et équipement de bureau

16. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T

Tel: (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

- Gardiennage

- Enquêtes

- Vérification pré-location

- Vérification pré-emploi

- Caméras de surveillance

10% rabais aux membres APQ

17. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel

- Commercial

- Résidentiel

- Municipal

18. ÉLECTRICITÉ

9317-5446 Québec inc.,

f.a.s. Akoum électrique

(514) 327-5837

(514) 571-5838

akomelectrique@hotmail.com

- Maître électricien, membre CMEQ

- RBQ: 5700-7395-01

- Service 24h, estimation gratuite

- Remplacement des panneaux, conver-

sion de chauffage, modification des

entrées électriques

- Inspection, modification, entretien

- Résidentiel, commercial, industriel

Chaque projet, petit ou gros, mérite tou-

jours notre attention

R.D.S. Électrique Inc.

Tél.: (514) 759-4836

(514) 562-8142

Fax: (514) 759-6772

Maître électricien, membre CMEQ

RBQ: 5612-8903

35 ans d'expérience

Tout genre de travaux électriques,

remplacement de panneaux, service

d'entrée,

chauffage, rénovation, prévention,

Résidentiel et commercial

Service de 24 heures

Estimation gratuite

Bon prix.

19. ENTRETIEN - NETTOYAGE

Entretien Hebex Maintenance

Tél.: (438) 837-2385

info@hebex.ca

www.hebex.ca

- Entretien des stationnements

- Lavage de fenêtres

- Déneigement

- Entretien et nettoyage des bâtiments

- Nettoyage à pression

20. ENVIRONNEMENT

Tecosol Inc.

Myriam Dufresne, Conseillère en

environnement

Tél.: (450) 922-1410

Autre : (514) 880-4545

m.dufresne@tecosol.com

www.tecosol.com

- Évaluations environnementales et

décontamination des sols

21. ÉVALUATEURS

Groupe VMMP

Michel Montmarquet

Tél.: (514) 744-4490

mmontmarquet@groupevmmp.com

www.groupevmmp.com

- Financement hypothécaire

- Transaction immobilière (acquisition et

disposition)

- Litige

- Conciliation

- Assurances (coût de remplacement d'un

bâtiment)

- Étude de valeur locative

- Relocalisation (transfert)

- Fiscalité

- Partage de patrimoine (succession et

séparation)

- Expropriation

- Inspection d'avancement de travaux de

construction

22. EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire

Tél.: (514) 737-7477

www.exterminationabc.com

- Produits et services professionnels

Elite Gestion Parasitaire inc.

Pascal Rock

Tél.: (514) 791 8385

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel

- Commercial

- Industriel

Extermination Contre-Attak

Robert Gaudreault propriétaire

514-929-9644 et 1-855-360-0110

Info@contre-attak.ca

www.contre-attak.ca

-une compagnie familiale établi depuis
27ans

-nous reglons les problemes a la source

-nous garantissons notre travail a 100%

-nous avons votre sante et tranquillité

d'esprit à coeur

-ecologique- nos pratique respectent

l'environnement

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

- Résidentiel, commercial, industriel

- Avantages aux membres de l'APQ

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

Punaises de lit? Pas de panique on s'oc-

cupe de vous!

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

-Traitement à la chaleur avec notre «hot

housse»;

-Service de sècheuse au propane pour

désinsectiser les vêtements;

-Détenteur des permis du ministère du

développement durable et environnement;

-Service rapide et personnalisé, prise en

charge complète;

-Estimation gratuite sur place.

23. FINANCEMENT

Centres Hypothécaires Dominion

Lesley Wright MBA

Tél.: (514) 808-3661

lesleywright@dominionlending.ca

www.wrightmortgages.ca

- Résidentiel

- Petit commercial

- Multi-logements

- Prêt B

- Prêteur privé

23. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca

1-877-398-5071

Abonnez-vous gratuitement à notre

bulletin bi-mensuel sur l'immobilier

-Soirées conférences mensuelles à

Montréal,

Québec, Gatineau et Trois-Rivières.

-Programme de mentorat (coaching)

Formation divers en immobilier

- Comment faire 3X plus d'argent que les

banques (Devenir prêteur privé)

- Calcul de rentabilité... et plus de 15

autres

- Formation en vidéo, analyse de projets

Patrick Hérard

Formateur, coach en placement

immobilier

Tél.: (514) 569-7075

Fax: (514) 800-4413

info@patrickherard.com

www.patrikherard.com

- Consultant en placement immobilier

- Formation/coaching en placement

immobilier

- Apprendre a gérer ces immeubles

maximisation de propriété

- Achat / vente

24. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants

en tout temps en les re-dirigeant dans

différents bureaux selon vos critères

- Contrôler la qualité de service en écou-

tant des appels de vos employés.

- Connaître les sources de placement mé-

dia les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

25. GESTION IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

Gestion Plex
une division de GIA inc.
Robert Beaulieu, président-fondateur (2005)
Tél.: (514) 895-0676
www.gia.ca
info@gia.ca

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

27. HUISSIERS DE JUSTICE

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

- Signification de tous vos documents
- Reprise de possession (Éviction)
- Exécution de vos jugements
- Service de répartition pour la Province de Québec
- Prise de constat d'état des lieux
- Saisie

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice
Tél. : (450) 491-7575
Fax : (450) 491-3418
Philippe@huissiersdejustice.ca

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

28. HYPOTHÈQUE

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

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

29. INGÉNIERIE

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

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

30. IMPÔTS FISCALITÉ

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

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

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

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

31. INSONORISATION

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

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

32. INSPECTION BÂTIMENT

ANIEB
Association Nationale des
Inspecteurs et Experts en

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

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

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

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

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

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

33. MAÇONNERIE

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

- Brique, bloc, pierre & rejointement
- Un travail de qualité 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

SCDP Maçonnerie Inc
David Parent, Président
514-999-3846
514-249-6785
SCDPMaçonnerie@gmail.com

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

34. NETTOYAGE DE CONDUITS

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

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

35. PEINTURE

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

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

CODE RABAIS 30758755

36. PLANCHER

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

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

37. PLOMBERIE

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

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

38. PORTES ET FENÊTRES

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

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

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

- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

39. SÉCURITÉ - INCENDIE

Groupe Boroy Notiplex
Damien Langlois, Directeur général
Tél.: (514) 353-8765
Autre : (514) 941-4944
damien.langlois@notiplex.com

- Alarme-incendie
- Gigueurs
- Extincteurs portatifs
- Inspection ULC-S536
- Inspection NFPA-25

40. SINISTRES

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

- Rénovation

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

41. 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...

42. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Télec.: (514) 990-0688

ventes@bc-plus.ca

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

Le Gouvernement de l'Ontario veut adopter des nouvelles mesures pour augmenter la protection des locataires



Mesures de protection des locataires

La portée du contrôle des loyers étendue à tous les logements locatifs privés en Ontario, y compris ceux construits après 1991. Cela fera en sorte que les augmentations de loyer ne pourront dépasser le taux légal d'augmentation des loyers provincial annuel. Au cours

des dix dernières années, ce taux a progressé à un rythme moyen de 2 % par année. Il est plafonné à un pourcentage maximal de 2,5 %. Ces changements permettraient aux locataires, comme c'est le cas actuellement, de mettre en application l'élimination du contrôle des loyers et de demander des augmentations de loyer supérieures au taux légal là où cela est permis. Un projet de loi sera déposé et, s'il est adopté, ce changement entrera en vigueur le 20 avril.

Le gouvernement déposera des modifications législatives qui, si elles étaient adoptées, renforceraient la Loi sur la location à usage d'habitation afin de mieux protéger les locataires et d'améliorer la prévisibilité du marché locatif pour les locataires. À titre d'exemple, il élaborera un bail normalisé accompagné d'informations explicatives et offert en plusieurs langues; ressera les dispositions qui autorisent les locataires à expulser des locataires d'un logement qu'ils veulent

reprendre pour leur « propre usage » en veillant à ce qu'une compensation adéquate soit versée aux locataires ainsi expulsés; interdira les augmentations de loyer supérieures au taux légal dans le cas d'ordres d'exécution liés à des travaux d'entretien d'ascenseurs qui sont inachevés; et apportera des modifications techniques au fonctionnement de la Commission de la location immobilière afin de rendre le processus plus équitable et plus facile à utiliser pour les locataires et les locataires. Ces modifications s'appliqueront dans l'ensemble de la province.

Source <https://news.ontario.ca/mof/fr/2017/04/le-plan-de-lontario-pour-le-logement-equitable.html>

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

ThermStopper PLUS®



Technologie intelligente

Économies garanties

Incidatifs des services publics



Partenariats avec les services publics

Réduction des émissions de carbone

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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation

10 livres pour mieux investir

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

On me demande souvent comment devenir un bon investisseur immobilier. Il y a plusieurs manières. Vous pouvez par exemple bénéficier de l'expérience et des conseils d'experts passionnés, simplement en lisant sur le sujet. Voici une suggestion de livres pour s'initier, sinon parfaire ses connaissances dans le domaine de l'immobilier ou de l'investissement en général.

L'immobilier à la portée de tous (Ghislain Larochelle)

Tous les aspects de l'immobilier résumés en un seul endroit! Vous y découvrirez notamment comment négocier une offre d'achat, acheter un terrain, trouver du financement et des prêteurs privés, convertir un immeuble locatif en condo, évaluer facilement un immeuble et gérer sainement un budget immobilier.

Père riche père pauvre (Robert Kiyosaki)

Dans un style autobiographique, l'entrepreneur américain Robert Kiyosaki brise le mythe selon lequel il faut gagner beaucoup d'argent pour devenir riche. Il explique aux parents pourquoi ils ne doivent pas se fier au système d'éducation pour enseigner les rudiments de l'argent à leurs enfants, et ultimement comment développer leur intelligence

financière.

Réfléchissez et devenez riche (Napoleon Hill)

Ce livre est une référence pour les investisseurs en quête de prospérité et de succès. À partir de l'analyse de plus de centaines de personnes qui ont financièrement réussi en partant de zéro, l'auteur dresse une série de moyens concrets pour multiplier ses richesses. Un incontournable!

E-Myth for real estate (Michael Gerber)

Cet ouvrage fournit de bons outils autant pour les petits et les grands investisseurs immobiliers, autant pour ceux qui souhaite démarrer que pour les entreprises immobilières déjà bien établies. L'auteur et investisseur à succès Michael Gerber y combine son expertise à celles d'experts américains tels que Than Merrill et Paul Asajian.

La semaine de 4 heures (Timothy Ferriss)

Timothy Ferriss fait l'apologie du « life hacking », soit de travailler moins pour en obtenir davantage. On y trouve des trucs pour se libérer de notre dépendance aux courriels, pour apprendre à négocier de manière efficace, ou encore pour



rédiger une proposition de télétravail à notre patron. Il y a là de nombreux trucs qui intéresseront les investisseurs immobiliers tout comme les gens qui cherchent à optimiser leur temps.

97 tips for Canadian real estate investors (Don R. Campbell)

Ce livre constitue une mine d'information pour toute personne désirant approfondir ses connaissances en immobilier. Les auteurs à succès Don R. Campbell, Peter Kinch, Barry McGuire et Russel Westcott y étalent leurs trucs pour investir en immobilier.

Bâtir sa richesse (Ghislain Larochelle)

30 investisseurs immobiliers du Québec racontent comment, parfois avec très peu de moyens au départ, ils ont réussi à faire fructifier leurs placements. Chaque récit s'accompagne d'une analyse ainsi que d'un plan d'action à mettre en œuvre.

99 trucs pour s'enrichir (Frédéric Allali et Cie.)

Écrit par les chroniqueurs de la section « Dans vos poches » du Journal de Montréal, ce guide recense une série de trucs et astuces pour réduire ses dépenses,

économiser au quotidien et faire fructifier son capital de manière intelligente. Très pratique!

The Millionaire Real Estate Investor (Gary Keller)

En s'inspirant des histoires d'une centaine de millionnaires qui ont fait fortune en immobilier, ce livre passe en revue les différentes techniques pour bien investir. Il s'agit d'un guide facile à lire qui approfondira certainement vos connaissances.

The ABC of Real Estate Investing (Ken McElroy)

Conçu pour les nouveaux investisseurs, cet ouvrage étale des notions orientées davantage sur les motivations à devenir investisseur que sur les techniques d'investissement. Même s'il est plus axé sur le marché américain, il s'agit assurément d'un livre pertinent pour s'imprégner de la philosophie entourant l'immobilier.

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

514 826 6900

Urgence 24/7

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

info@lauresco.ca
www.lauresco.com

BÉTONEL^{MD}



Offre spéciale

Pour les membres de
L'Association des Propriétaires du
Québec

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

35%

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

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



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

www.betonel.com

Suite de la page 10

Fiabilité du registre foncier du Québec
et régime de prescription acquisitive : la
Cour suprême se prononce

du Québec. En effet, le législateur a abandonné en l'an 2000 sa réforme ambitieuse visant à donner une force probante absolue au registre foncier et à éteindre tout droit non répertorié.

L'opposabilité des droits acquis par prescription en l'absence de publicité

La CSC a conclu que l'abandon de cette réforme a consacré le rôle purement déclaratif de la publicité des droits. Elle a confirmé que les droits acquis par prescription n'ont pas besoin d'être publiés pour être opposés aux tiers et que le registre foncier ne permet pas de garantir les titres qui y sont inscrits, tranchant ainsi en faveur de Mme Allie.

La CSC a estimé que le couple Ostiguy-Savard n'était pas sans recours et qu'il pouvait réclamer des vendeurs des dommages correspondant à la perte du terrain subie si ces derniers avaient connaissance

de l'empiètement de Mme Allie et ont omis de le mentionner aux acheteurs. Elle a néanmoins admis qu'un tel recours ne constituait qu'une solution imparfaite.

Elle a aussi jugé que l'approche adoptée n'introduit pas davantage d'incertitude dans les transactions immobilières et reconnaît plutôt l'effet de la prescription acquisitive.

La nature du jugement en prescription acquisitive immobilière

Enfin, bien qu'elle ait remarqué que cela n'était pas nécessaire pour trancher le litige, la CSC s'est dite d'avis que le jugement en prescription acquisitive est déclaratif et non pas constitutif de droits; selon elle, il ne fait que confirmer les droits déjà acquis par prescription.

Conclusion

L'arrêt Ostiguy c. Allie consacre la primauté de la prescription acquisitive et refuse de conférer une fiabilité absolue au registre foncier du Québec. Par conséquent, l'acheteur d'un immeuble, le créan-

cier hypothécaire et plus généralement les utilisateurs du registre foncier devraient faire preuve de vigilance avant de se fier aux titres et aux inscriptions qui sont portées à ce registre. Un tiers peut subsequmment réclamer avoir acquis par prescription une partie de l'immeuble en cause des années auparavant, et ce, même s'il n'a jamais entrepris de démarches pour faire confirmer ce droit.

Si vous avez des questions sur ce qui précède, veuillez communiquer avec Marc-André Boutin (514.841.6527) ou Anthony Arquin (514.841.6426) à notre bureau de Montréal.

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.



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

The tenant sues the landlord for damages with interest and punitive damages with interest as a result of eviction in bad faith by the landlord

The total amount claimed is \$19,516.50. The evidence shows that the parties were bound by a lease from July 1, 2004 to June 30, 2005 at a monthly rent of \$363.00. The dwelling is a three and a half room apartment located in a 16-unit building. On December 21, 2004, the tenant received an eviction notice from the landlord for June 30, 2005, because his dwelling had to be enlarged together with the neighbouring dwelling. On January 10, 2005, the tenant replied to the landlord's eviction notice and refused to leave his dwelling but neglected to oppose the enlargement of his dwelling, as provided by the Civil Code of Québec:

Sect. 1966: Within one month after receiving the notice of eviction, the lessee may apply to the court to object to the subdivision, enlargement or change of destination of the dwelling; otherwise, he is deemed to have consented to vacate the premises...

THE LEGAL PROCESS OF THE TENANT

On January 10, 2005, the landlord informed the tenant that he still

intended to expand the apartment and that he would have to vacate the dwelling by June 30, 2005.

On February 14, 2005, the landlord, following an advertisement in the newspaper, received a response from three nurses interested in the housing. On March 3, 2005, in the belief that the tenant could no longer oppose such an extension, the landlord signed a lease from July 1, 2005 to June 30, 2006 at a monthly rent of \$1,212. Previously, a transformation permit was issued by the City of Montréal to merge two units into one, including the tenant's one.

On February 11, 2005, the tenant, along with other tenants of the same building, filed a request to extend the one-month period provided for in section 1966 of the C.c.Q., under section 59 of the Act respecting the Régie du logement: "Sect. 59. The board may, for reasonable cause and on appropriate conditions, extend a time limit or release a party from the consequences of his failure to comply with it, provided that no serious prejudice can result thereby to the other party."

Two hearings were required and on May 24, 2005, the Court accepted the tenant's request and extended the time to allow the tenant to

oppose the extension while urgently requesting that the parties be heard on the original request of the landlord.

The delays caused by the decision

On July 20, 2005, following a hearing held on July 13, 2005, a decision of the Régie was rendered which allowed the tenant to be expelled for the purpose

of the expansion and it ordered the tenant to vacate the dwelling on August 31, 2005 at midnight. On August 1, 2005, the nurses who were the tenants of the new enlarged dwelling, not having moved in on July 1, 2005 as provided for by the lease signed on March 3, 2005, claim a total of \$4207 in damages, stress and inconvenience. An agreement was reached on July 29, 2008: the landlord paid an amount of \$4,000.00 to the tenants.

UNFORTUNATE CONSEQUENCES FOR THE LANDLORD

In the meantime, in spite of a published advertisement, the landlord receives only one call and is confronted with several empty dwellings with no rental in sight for the tenant's enlarged dwelling. Not being able to rent the enlarged accommodation, the landlord then decides to rent his apartments, including the one of the tenant, without extending the latter. After renovations to the concerned housing, he leases the apartment at \$547.00 from January 1, 2006 to June 30, 2007.

CIRCUMSTANCES BEYOND THE CONTROL OF THE LANDLORD

The Régie du logement finds that the eviction was done in good faith and that it was because of circumstances beyond the control of the landlord that the tenant's housing expansion with the neighbouring dwelling was not carried out. The legal pitfalls caused unwittingly by the tenant himself pushed the landlord to its extreme limits. According to the Court, the landlord did everything possible to proceed as planned on the extension, even requesting an emergency hearing from the vice-president of the Régie du logement.

All of these delays resulted in not only that the nurses who agreed to rent such extended accommodation could not move into their dwelling on the agreed date, but they also sued the landlord for damages, which led to an out-of-court settlement whereby the landlord had to pay \$4,000.00 in damages. Tired and profoundly shaken financially

by all of this the landlord chose to rent out the old unfinished dwellings in order to reduce his losses.

The landlord may, however, be criticized for not having sought authorization to re-let the dwelling as required by section 1970 of the Civil Code of Québec. Failure to make such a request may affect the credibility of a landlord, but the penalty for this argument is not to automatically give rise to recovery of punitive damages. The Régie du logement had been convinced that the landlord had always been in good faith throughout this saga from beginning to end:

There is no bad faith if the landlord does not take possession of the premises because of an unforeseen event such as a delayed marriage for instance because the future spouse has become unemployed or because of the fact that the dwelling was too dilapidated after the departure of the ousted tenant. (1)

THE RÉGIE FINALLY CONCLUDED THAT:

The evidence reveals that significant events outside of the landlord's control substantially changed the landlord's situation who had lost his potential tenants from the extended dwelling and, moreover, had to pay a sum in damages with interest to the latter. (2)

The Régie dismissed the tenant's claim for damages with interest.

1. *Sauvé v. Sousa* 31-040820-005G;
2. *Abdesslam v. Gelly* 2011 QCRDL 25979



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

Contactez votre représentant Global Payments pour les détails!

Yavar Ashrafi
Directeur développement des affaires

Tél.: (438) 998-1939
Yavar.ashrafi@globalpay.com

PUBLI REPORTAGE

Tenter d'atteindre des objectifs de placement à long terme avec des mesures à court terme : UN ÉCHEC ASSURÉ

Les investisseurs ont horreur de la volatilité qui affecte les marchés. Trop souvent, ils retirent leurs billes quand le marché recule et les réinvestissent au moment de la reprise, ce qui est une grave erreur. Les données historiques nous enseignent que les marchés fluctuent en permanence et que les placements à la Bourse ou dans des fonds communs de placement sont fondamentalement volatils à court terme. La méthode qui a fait ses preuves consiste simplement à rester présent sur le marché. D'innombrables études témoignent de l'importance de conserver ses placements plutôt que d'essayer d'entrer et de sortir du marché aux meilleurs moments. Voici quelques conclusions récentes qui appuient la stratégie de détention à long terme des placements.

- Souvent, les rendements les plus élevés ont été réalisés immédiatement après un fort déclin des marchés boursiers. Depuis 1950, au terme de ses pires périodes de rendement négatif sur 12 mois, l'indice S&P/TSX a fait d'importants gains dans les 12 mois suivants, à une exception près. Qui plus est, dans les cinq années suivantes, son rendement connaissait une hausse marquée, dépassant parfois même les attentes à long terme*.

- L'histoire démontre que les reprises économiques qui suivent les récessions sont généralement fortes et durables. En fait, les périodes d'expansion qui ont suivi les contractions de l'économie ont duré en moyenne 57 mois, soit près de 5 ans.

La moyenne des périodes d'expansion après 1960 est encore plus longue, soit 71 mois ou près de 6 ans**.

- Bien que les rendements négatifs à court terme soient relative-

ment fréquents, plus la période de détention est longue, plus le risque de rendements négatifs diminue, et plus la possibilité d'un rendement positif augmente. À titre d'exemple, de 1960 à 2015, le marché canadien (indice S&P/TSX) a procuré un rendement positif 74,7% du temps pour les périodes de 1 an, alors que pour les périodes de 15 ans, il a toujours donné un rendement positif.

- Pour toutes les périodes de 1 an, le meilleur rendement de l'indice composé S&P/TSX a atteint 86,9 %, et le pire, -39,2 %, ce qui représente une fourchette de variation de plus de 126 %. Cependant, quand les investisseurs diversifient leurs placements et investissent dans une perspective à long terme, cette volatilité diminue sensiblement. Prenons l'exemple d'un portefeuille modéré : avec un horizon de placement de 5 ans, ses rendements iraient de -5% à +28 %, mais de +8% à +15% avec un horizon de placement de 20 ans (selon les rendements avant impôt du S&P/TSX de 1970 à 2015)*.

Comme vous le voyez, en conservant vos positions, vous tirerez profit des hausses tout en réduisant les effets de la volatilité boursière à court terme. Et plus vous conserverez vos placements longtemps, plus vous aurez de chance d'obtenir un rendement positif. Évidemment, il importe aussi d'avoir un portefeuille bien diversifié, dont la composition de l'actif correspond à votre tolérance au risque, si vous voulez atteindre vos objectifs financiers. Comme conseiller professionnel et planificateur financier, je peux vous offrir tout cela grâce à un plan financier complet fait sur mesure pour vous.

Source : Planification stratégique de portefeuille du Groupe Investors

Source : Analyse de portefeuille du Groupe Investors, National Bureau of Economic Research

Noël Hémond, Pl. Fin.

Services Financiers
Groupe Investors
Inc.

Courriel: Noel.Hemond@groupeinvestors.com

Tel: 514-817-3483

**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. »*

