**Janvier 2016 V**olume 32, No 1

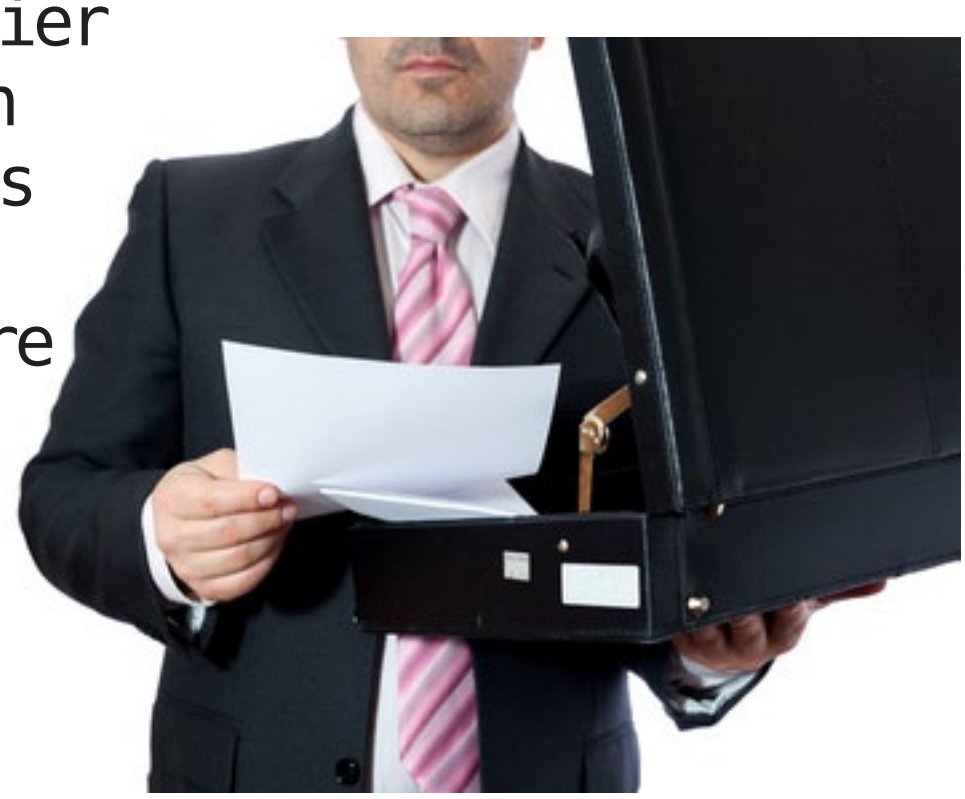
Depuis Since 1984

# Le Propriétaire

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## Une signification par huissier d'un avis d'augmentation de loyer ne constitue pas une preuve de réception de l'avis par le locataire



Selon la jurisprudence, c'est sur les épaules du locateur que repose le fardeau de démontrer que les avis de renouvellement d'un bail ont été donnés au locataire et le cas échéant, sont opposables à ce dernier.

Dans l'affaire Bon Apparte c. Rivera i, la Cour du Québec a reconnu que l'alinéa 3 de l'article 7 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement s'appliquait essentiellement aux demandes et requêtes faites devant la Régie :

«Article 7, alinéa 3 : Lorsqu'un huissier a tenté de signifier une procédure et qu'il a consigné ce fait à son procès-verbal, il peut, sans autorisation, procéder à la signification en laissant sur place copie de la procédure à l'intention du destinataire.»

La Cour a jugé qu'un avis de modification de bail ne constituait pas une procédure judiciaire émanant de la Régie et ne pouvait donc pas être laissé dans la boîte aux lettres du locataire par un huissier pour équivaloir à une preuve de réception. La Cour a aussi déterminé, qu'en vertu de l'article 1942 du Code Civil du Québec, que le mot 'donné' doit se comprendre comme reçu par le locataire.

Dans une autre affaire rendue le 23 mars 2007, le juge administratif Patrick Simard cite la Cour du Québec :

« La Cour du Québec a alors ajouté que c'est au locateur de prendre les dispositions nécessaires en vue de prouver la réception de ces avis au locataire, et que ce n'est pas à la boîte aux lettres ni au logis que la signification doit ou peut être faite mais à la personne directement qui doit attester par elle-même sa livraison et sa réception, par sa signature quand elle est présente ou, par une personne responsable si elle est absente.ii»

PRÉSOMPTION REPOUSSÉE

Le locataire n'a pas besoin de contester le procès-verbal qui atteste simplement du fait que l'avis a été laissé sous l'huis de la porte ou dans sa boîte aux lettres. Ce que le locataire a témoigné, c'est qu'il n'avait pas reçu l'avis de modification de bail. La signification de l'huissier, bien que légale, n'a pas été faite personnellement. Au mieux, la signification constitue une présomption de fait que le locateur a reçu l'avis et cette présomption peut être repoussée. Le juge Fillion de la Cour du Québec s'exprime de la façon suivante dans l'affaire Bon Apparte c. Rivera :

«En effet, le régisseur a apprécié le témoignage du locataire qui a affirmé n'avoir jamais eu connaissance de l'avis envoyé. Il a conclu que ce dernier était de bonne foi et que pour une raison inconnue, il n'a pas pu prendre connaissance de l'avis d'augmentation de loyer.iii»

JURISPRUDENCE RÉAFFIRMÉE

Récemment, la Régie du logement

*Suite à la page 3*

DÉNEIGEMENT ET SEL 2

RÈGLES POUR ENVOYER VOS AVIS DE MODIFICATIONS AU BAIL 6

6@8 SUR LE MARCHÉ LOCATIF 25 JANVIER 2016 10

BOTTIN APQ 20

Poste-Publication convention 40020616

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

APQ
www.apq.org

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

Suivez-nous

Me Jean-Olivier Reed

# Déneigement et sel : Si le bail n'en parle pas, le locataire ne le fait pas!

## *Snow removal and spreading of salt: If the lease does not mention it, the tenant does not do it!*

En cette période de l'année, la corvée de neige et l'épandage de sel et d'abrasif est une tâche courante que plusieurs propriétaires aimeraient bien se débarrasser ou considèrent de peu d'importance.

Sachez bien que c'est une composante très importante de vos obligations et plusieurs conséquences sont prévues en cas de manquements.

En effet, sans mention particulière au bail, la loi à l'article 1854 2ième paragraphe du Code Civil du Québec mentionne qu' il revient automatiquement au propriétaire de s'occuper de déneiger et de déglacer les parties communes comme les stationnements et les allées piétonnières de ses immeubles. De plus, s'il s'avère que l'une ou l'autre est mal exécuté, il pourrait être tenu responsable des blessures suite à une chute d'un locataire sur une plaque de glace par exemple.

Si vous envisagez quitter pour une longue période pendant l'hiver, prévoyez donc déléguer cette tâche importante afin d'éviter d'être tenu responsable si un de vos locataires se blesse.

Au-delà des blessures, les locataires pourraient demander une diminution de loyer pour la perte de jouissance des lieux engendrée par la mauvaise exécution du déneigement et du déglaçage.

Vous pouvez aussi transférer cette obligation à votre locataire ou à l'un des locataires à la signature du bail . S'il ne le fait pas, le propriétaire peut l'enjoindre de le faire en demandant une ordonnance à la Régie du logement et éventuellement la résiliation du bail.

Nous suggérons que les obligations des diverses parties soient très bien détaillées dans une annexe s'il le faut. Quelle partie des parties communes il doit déneiger, dans quel délai, avec quels outils, quand mettre du sel sont autant de détails qui évitent les conflits.

*At this time of the year the chore of snow removal and the spreading of salt and abrasives is a common task that many owners would love to get rid of or consider unimportant.*

*You should know that this is a very important component of your obligations and several consequences are foreseen for breaches.*

*Indeed, without specific reference in the lease, the law in section 1854 2nd paragraph of the Civil Code of Québec mentions that it automatically befits the owner to take care of snow removal and de-icing common portions such as parking lots and walkways of his buildings. Furthermore, if it turns out that one or the other is poorly executed, he could be held responsible for injuries, after a fall of a tenant on a patch of ice, for instance.*

*If you plan to leave for a long time during the winter, you should envisage to delegate this important task in order to avoid being held responsible if one of your tenants is injured.*

*Beyond the injuries, tenants could request an abatement of the rent for loss of enjoyment of the premises caused by the poor execution of the snow and ice removal.*

*You can also transfer this obligation to your tenant or one of the tenants upon signing the lease. If he does not do it, the landlord can require him to do so by requesting an order to the Régie du logement and a possible termination of the lease.*

*We suggest that the obligations of the various parties are very well detailed in an annex if necessary. From which part of the common portions he must remove snow, how soon, with what tools, when to put salt etc… are some of the details that can avoid conflicts.*

*Suite de la page Couverture*

a réaffirmé les mêmes principes. L'avis d'augmentation de loyer signifié par huissier et laissé sous l'huis de la porte ou dans la boîte aux lettres ne constitue pas une preuve de réception de l'avis par le locataire.

Dans la présente affaire, le locateur signifie au locataire un avis de renouvellement de bail daté du 20 mars 2015 par un huissier. Cet avis est laissé sous l'huis de la porte tel qu'il appert au procès-verbal de signification produit à l'audience devant la juge administrative. Pour sa part, le locataire nie avoir eu réception de cet avis. En l'instance, c'est sur les épaules du locateur que reposait le fardeau de démontrer que l'avis de renouvellement de bail du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016 a été donné au locataire et est opposable à ce dernier.

Après avoir fait le tour de la jurisprudence, la juge administrative conclut que le rapport du huissier est insuffisant pour prouver la réception de l'avis de renouvellement de bail puisque le locataire a témoigné de bonne foi qu'il n'a jamais reçu ledit avis :

«Quant à l'avis de renouvellement pour la période du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016, le procès-verbal du huissier ne constitue pas une preuve de réception, qui plus est, cet avis a aussi été émis tardivement.iv »

CONCLUSION

Le locateur peut signifier un avis de renouvellement par huissier, mais il doit s'assurer que le huissier signifie directement à la personne en charge de la résidence qui doit attester de sa réception. Le huissier doit attester qu'il a livré l'avis en main propre, à une personne à la résidence du locataire.

Pour ce qui est d'une procédure émanant de la Régie, le huissier peut laisser la procédure sous l'huis de la porte ou dans la boîte aux lettres, car l'Article 7 alinéa 3 du Règlement de procédure devant la Régie du logement, l'autorise à agir de cette façon. Ainsi, une demande de non-paiement de loyer ou une demande de reprise de logement peut être valablement signifiée sous l'huis de la porte ou dans la boîte aux lettres.

La signification d'un avis de renouvellement dans la boîte aux lettres n'est pas illégale en soi. Si le locataire ne nie pas avoir reçu ledit avis, la signification est légale. Toutefois, il n'est pas rare que le locataire nie avoir reçu l'avis laissé dans la boîte aux lettres et un tel témoignage rend l'avis inopposable au locataire. Le locateur ne doit pas prendre un tel risque.

## *A delivery of a notice by bailiff of rent increase is not proof of receipt of the notice by the tenant*

*According to jurisprudence, it is on the shoulders of the landlord that lays the burden of proving that the notices of renewal of a lease have been given to the tenant and, if applicable, are binding on the latter.*

*In the case of Bon Apparte v. Rivera i, the Quebec Court recognized that paragraph 3 of section 7 of the Regulations on the procedure before the Régie du logement is mainly applied to applications and requests made before the Régie:*

*"Section 7, paragraph 3: When a bailiff has attempted to serve proceedings and has documented this fact in his minutes, he may, without authorization, proceed to effect service by leaving a copy of the procedure on-site for the intention of the recipient."*

*The Court held that a notice of modification of the lease was not a judicial proceeding emanating from the Régie and could therefore not be left in the mailbox of the tenant by a bailiff to amount to proof of receipt. The Court also determined that under Section 1942 of the Civil Code of Quebec, that the word 'given' must be understood as received by the tenant.*

*In another case rendered on March 23, 2007, the administrative judge Patrick Simard cites the Court of Québec:*

*"The Québec Court then added that it is up to the landlord to take the necessary steps to prove receipt of these notices to the tenant, and that it is not in the mailbox or at home that the delivery of the notice must or can be made but to the person directly who shall certify on his own the delivery and receipt with his signature when present, or by a person responsible if he is absent. ii"*

*PRESUMPTION POSTPONED*

*The tenant does not need to challenge the record that simply attests to the fact that the notice was left underneath the door or in the mailbox. What the tenant testified is that he had not received notice of the lease modification. The delivery of the notice by the bailiff, although legal, was not made personally. At best, the delivery is a presumption of the fact that the landlord received the notice and this presumption may be rebutted. Judge Fillion of the Quebec Court expressed himself as follows in the case of Bon Apparte v. Rivera:*

*"Indeed, the director of the Régie appreciated the testimony of the tenant who claimed never to have known of the notice sent. He concluded that the latter was in good faith and, for some unknown reason, he was unable to take cognizance of the notice of rent increase. iii"*

*REAFFIRMED JURISPRUDENCE*

*Recently, the Rental Board reaffirmed the same principles. The rent increase notice served by bailiff and left under the closed door or in the mailbox does not constitute proof of receipt of the notice by the tenant.*

*In this case, the landlord serves on the tenant a lease renewal notice dated March 20, 2015 by a bailiff. This notice is left underneath the door as it appears in the minutes of serving produced at the hearing before the administrative judge. For his part, the tenant denies any receipt of such notice. In the instance it is on the shoulders of the landlord that lays the burden of showing that the lease renewal notice from July 1, 2015 until June 30, 2016 was given to the tenant and is binding on him.*

*After review of jurisprudence, the administrative judge concluded that the report of the bailiff is insufficient to prove receipt of the lease renewal notice because the tenant testified in good faith that he never received such notice:*

*"As for the renewal notice for the period from 1 July 2015 to 30 June 2016, the minutes of the bailiff do not constitute proof of receipt, moreover, that notice had also been emitted tardily. iv"*

*CONCLUSION*

*The landlord can serve a notice of renewal by a bailiff, but must ensure that the bailiff delivers it directly to the person in charge of the residence who must certify receipt of it. The bailiff must certify that he delivered the notice by hand to a person in the tenant's residence.*

*In terms of a procedure emanating from the Régie, the bailiff may leave the procedure under the closed door or in the mailbox, because Section 7 paragraph 3 of the Rules of procedure before the Régie du logement, authorizes him to act that way. Thus, a request for non-payment of rent or of repossession can be validly served under the closed door or in the mailbox.*

*The serving of a renewal notice in the mailbox is not illegal in itself. If the tenant does not deny having received that notice, the delivery is legal. However, it is not uncommon that the tenant denies having received the notice left in the mailbox and such testimony renders unenforceable the notice to the tenant. The landlord must not take such a risk.*

Me Martin Messier

# Les augmentations de loyer sont de retour

## Rent increases are back

Avec une hausse des valeurs qui a un impact direct sur l'augmentation du loyer, il est à prévoir que les hausses de loyer seront plus importantes cette année.

La révision des rôles d'évaluation foncière a souvent cet impact. Par contre, cette fois elle arrive à un moment où les taux d'inoccupation sont plus élevés partout au Québec.

Pour certains propriétaires, la négociation sera par conséquent plus difficile. Naturellement, nous devons vous dire que vous ne pouvez pas répartir la hausse des taxes sur plusieurs années. Ce que vous ne demandez pas cette année dans votre avis de renouvellement du bail sera perdu.

Comme votre augmentation de loyer est essentielle pour bien entretenir votre immeuble et maintenir sa valeur, il est important de préparer le terrain pour votre négociation.

Au fond, le propriétaire n'est dans ce cas que le percepteur des taxes de la Ville. Le propriétaire porte l'odieux d'un système qui lui demande de faire à la hausse des coûts avec des augmentations de loyer à peu près inexistantes et des villes qui elles ont un budget qui augmente sans cesse. Un système à deux vitesses dans lequel les propriétaires sont forcés de se débrouiller.

Il faut, dans votre intervention, remettre les choses en perspective et prendre le temps d'indiquer cela à vos locataires sans quoi vous vous retrouverez dans une situation où vous serez blâmés pour une augmentation dont vous n'êtes pas responsable.

*With an increase in values that has a direct impact on the rent increase it is to be expected that rent increases will be higher this year.*

*The revision of the roles of property assessments often has this impact. On the other hand, this time around it comes at a time when vacancy rates are higher across Québec...*

*For some owners the negotiation will therefore be more difficult. Of course, we must tell you that you cannot spread higher taxes over several years. What you do not ask this year in your lease renewal notice will be lost.*

*As your rent increase is essential to properly maintain your building and thereby also maintain its value, it is important to prepare the field for your negotiation.*

*Basically, the owner is, in this situation, the collector of the City's taxes. The owner bears the odium of a system that requires him to participate in the rising costs with a rent increase which is almost non-existent and cities that have ever-increasing budgets. This is a two-tier system in which the owners are forced to get by.*

*You should, in your negotiations, put things in perspective and take the time to indicate this to your tenants. Otherwise you will find yourself in a situation where you will be blamed for an increase for which you are not responsible.*

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

Volume 32, numéro 1
Janvier 2016

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

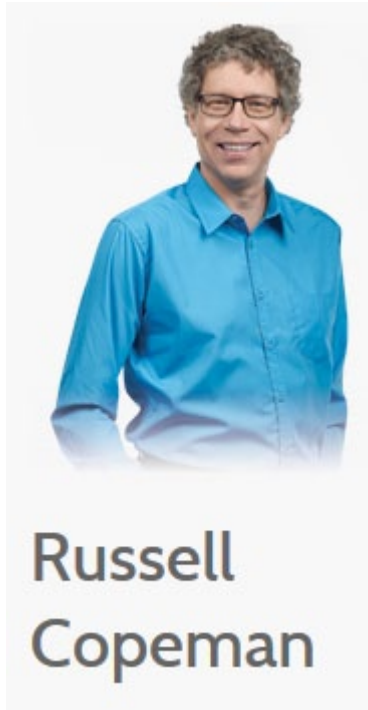
**Président**
Martin Messier

**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
Andreea Evsei
Mireille Comptois
Larissa Modo
Bianca Radu
Marie-Lyne Dufour
Darlène Perreault

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

# L'APQ rencontre la Ville de Montréal




En décembre 2015, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a rencontré Russell Copeman, Membre du comité exécutif de la Ville de Montréal et Responsable de l'habitation, de l'urbanisme, de la gestion et de la planification immobilière et de l'Office de consultation publique de Montréal.

Cette rencontre avait pour but de sensibiliser la Ville à la réalité des propriétaires de logements locatifs et aux nouvelles actions entreprises par la Ville de Montréal face au logement.
De grandes discussions ont eu lieu autour de la réforme du droit locatif résidentiel, de la construction de logements à loyers modiques et les incitatifs pour la rénovation du parc locatif.

L'APQ a également abordé la nouvelle Révision de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels émise en décembre 2015. La révision de la stratégie d'inclusion de logements abordables veut que la délivrance d'un permis de construction de nouveaux projets soit accompagnée de la création de logements sociaux. Ce qui consterne l'APQ car la Ville usurpe le titre de propriétaire, alors que son rôle devrait être de venir en aide à l'entièreté de ses payeurs de taxes et de contribuer à faire rouler son économie.

Cela revient à dire qu'il sera désormais impossible pour un propriétaire privé de construire de nouvelles unités, à moins que le loyer soit bas et qu'elles soient désormais réservées aux plus démunis. Rappelons que les propriétaires doivent déjà jongler avec des critères de fixation de loyer désuets.

Monsieur Copeman a pris note de nos demandes et positions.

L'Association des Propriétaires du Québec continuera de défendre ces points auprès de la Ville et des autres paliers gouvernementaux.

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20
450 966-6166
• Réfection complète
• Réparations
• Toit plat : élastomère, asphalte et gravier, et autres membranes
ESTIMATION GRATUITE!
info@couvertureslachenaie.com

Profitez de l'entente privilège!
Joseph Élie aimerait vous avoir comme client et ce pour plusieurs années...
Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du RABAIS qui vous est offert.
Composez le 514 493-2900 pour plus de renseignements.
JOSEPH ÉLIE
120 ans
PETRO-CANADA
PRODUITS PÉTROLIERS / LUBRIFIANTS
CHAUFFAGE / CLIMATISATION
Division de: Groupe Énergie BDL inc.
10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3
Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958
Courriel: info@josephelie.com www.josephelie.com

# Règles pour envoyer vos avis de modification au bail

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite rappeler aux propriétaires de logements locatifs que le délai pour envoyer un avis de modification de bail est de 3 à 6 mois avant la fin du bail, pour un bail d'une durée de 12 mois. Ainsi, pour un bail se terminant au 30 juin, vous avez jusqu'au 31 mars pour envoyer l'avis de modification de bail au locataire.

Attention, ce délai est réduit à 1à 2 mois avant la fin du bail s'il s'agit d'un bail de moins de 12 mois.

LES DÉLAIS POUR MODIFIER UN BAIL

1. Bail fixe d'un (1) an ou plus :
L'avis doit être donné à l'intérieur d'un délai de trois (3) à six (6) mois.
Exemple : bail d'un an, du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016. L'avis de modification doit être expédié entre le 1er janvier 2016 et le 31 mars 2016.

2. Bail fixe de moins d'un an :
L'avis doit être donné à l'intérieur d'un délai d'un à deux mois.
Exemple : bail de 9 mois, du 1er octobre 2015 au 30 juin 2016. L'avis de modification doit être donné entre le 1er mai 2016 et le 31 mai 2016.

3. Bail verbal à durée indéterminée :
L'avis doit être donné un mois avant et pas plus que deux mois avant.
Exemple : bail verbal, augmentation désirée pour le 1er septembre 2016.

L'avis doit être donné entre le 1er juillet et le 31 juillet 2016.
Si une augmentation est prévue pour le 1er juillet 2016, entre le 1er mai et le 31 mai 2016.

LES DIFFÉRENTES FAÇONS DE DONNER L'AVIS DE MODIFICATION

1. Courrier recommandé.
2. Livraison de main-à-main avec accusé-réception.
3. Livraison de main-à-main avec un témoin.
4. Livraison par le concierge avec accusé-réception.
5. Livraison par huissier donnée à une personne raisonnable : non validité de la livraison sous l'huis de la porte ou dans la boîte aux lettres.

Nous suggérons de garder une preuve de la réception de l'avis de modification du bail par chaque locataire.

Le locataire qui refuse la modification proposée, a alors un mois à partir de la réception de l'avis de modification pour aviser le locateur de son refus ou du fait qu'il quitte le logement à la fin du bail. À défaut de réponse dans les délais, le locataire est réputé avoir accepté le renouvellement du bail aux conditions proposées par le locateur.

Le délai du locataire pour répondre à l'avis donné
1. Vérification de la réception de l'avis sur le site de Postes Canada.
2. Un mois de la réception pour refuser.
3. Un mois de la réception pour aviser le locateur de son intention de quitter.

Le délai du locateur pour demander la fixation du loyer
1. Le locateur doit s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de
l'avis de refus pour faire fixer le loyer.
2. Si le locateur omet de faire une demande de fixation du loyer à la Régie du logement, le bail est renouvelable automatiquement sans augmentation du loyer.

COLLABORATION SPÉCIALE

# Conseils pour éviter les dégâts d'eau

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

Les dégâts d'eau occasionnent bien des maux de tête aux propriétaires de biens immobiliers. Non seulement ils détruisent leurs biens, mais ils font également grimper la facture de leurs assurances, raison de plus de les éviter. D'après la compagnie d'assurance Aviva Canada, 40 % des sinistres couverts par les polices d'assurance habitation sont associés à des dégâts d'eau. Voici donc des conseils pour les prévenir.

**Des petits gestes qui font toute la différence**

Tout d'abord, il y a certains comportements auxquels porter plus attention peut faire toute la différence. En voici quelques-uns :

Avertissez vos locataires, de tenter le moins possible de laisser fonctionner le lave-vaisselle ou encore la laveuse lorsqu'ils sont absents. Si un bris survient pendant leur absence, par exemple, si le boyau du lave-vaisselle brise, l'eau aura le temps de s'accumuler sur le sol et de causer des dommages.

Avant le début de la saison froide, assurez-vous que vos gouttières sont vides. Cela empêchera l'eau déjà présente de déborder et de s'infiltrer dans votre résidence.

Effectuez un test avec votre pompe submersible (outil servant à pomper l'eau en cas d'inondation au sous-sol) en mettant de l'eau dans la fosse au sous-sol pour voir si elle fonctionne correctement.

Localisez la valve d'eau principale dans l'immeuble et dans chaque logement. Avertissez chacun de vos locataires de l'endroit où elle est localisée. En cas de débordement, ils sauront où aller pour couper le flot de l'eau.

Assurez-vous que le calfeutrage de vos fenêtres est effectué correctement avant le début de la saison froide. Cela vous aidera à prévenir les infiltrations d'eau.

Conseils pour les appareils qui fonctionnent avec de l'eau

Installez des bacs de récupération d'eau sous les chauffe-eau de votre immeuble. Changez ceux-ci à tous les 10 ans ; au-delà de ce délai, les risques de fuite sont trop importants.

À tous les 10 ans également, veillez au remplacement des tuyaux à l'arrière de votre laveuse. Lorsqu'un locataire emménage, assurez-vous que les boyaux sont en bonne condition.

**Installation de valves secondaires**

Walter Cigana, technicien en dégât d'eau, conseille de faire installer des valves secondaires pour la toilette, de même que pour tous les robinets de la maison. Cela vous permettra de diminuer le temps d'intervention lors de dégâts d'eau et aussi de minimiser les dommages, en coupant le flot plus rapidement.

Pour vous donner un aperçu des dommages qu'occasionnent les dégâts d'eau, voici le nombre de litres d'eau qui peuvent s'accumuler dans votre maison par minute écoulée en cas d'incident.

2 minutes = 40 litres
5 minutes = 100 litres
10 minutes = 200 litres

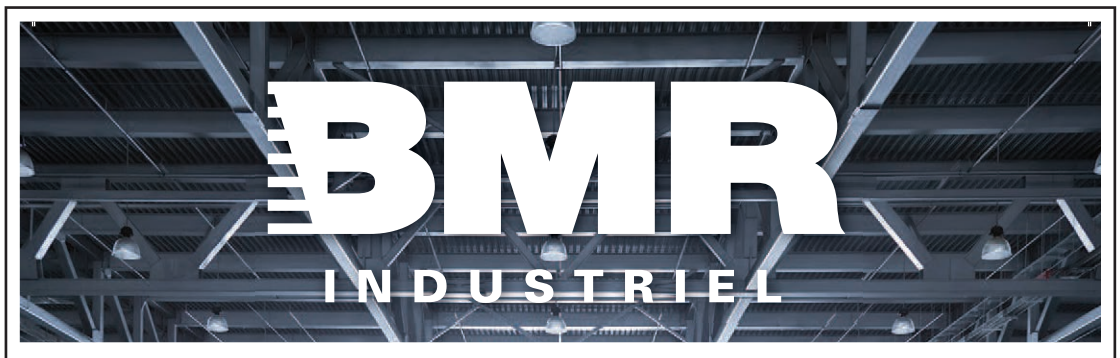
Comme vous pouvez le constater, si vous n'agissez pas rapidement, votre résidence risque d'être inondée, et ce, dans le temps de le dire !

**D'autres conseils pour prévenir les dégâts d'eau**

L'une des meilleures méthodes de prévenir les fuites d'eau est d'installer des détecteurs de fuite dans les bacs de vos chauffe-eau, de même que sous vos éviers. Ceux-ci vous préviendront, par l'entremise de signaux sonores diffusés dans votre immeuble lorsqu'une fuite survient, et couperont automatiquement l'arrivée d'eau, ce qui est très pratique.

Si vous partez pendant quelques jours, pensez à fermer la valve d'eau principale de votre résidence. Cela vous évitera les déversements pendant votre absence. Si vous êtes propriétaire d'immeubles locatifs, veillez à fermer les valves d'eau des logements qui sont vides.

Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs 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




Avantages exclusifs aux membres de l'APQ !

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Me Kevin Lebeau

# Une cheminée non-conforme: le syndicat est responsable des frais des travaux correctifs

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des Petites créances[1] , le tribunal a jugé que le syndicat poursuivi par des copropriétaires, était responsable des frais de travaux correctifs à une cheminée d'une unité de condo.

Les prétentions des parties

Les copropriétaires d'une unité de condominium réclament au syndicat la somme de 2 793,21$ en remboursement des travaux correctifs qu'ils ont dû payer parce que la cheminée qui dessert leur unité ne respectait pas les exigences du Code National du Bâtiment (" CNB "). Ils réclament également 706,12$ pour les honoraires de leur avocat, dont ils ont retenu les services, aux fins de déterminer la responsabilité des parties quant au paiement de ces travaux.

Pour sa part, le syndicat conteste cette réclamation au motif que l'utilisation du foyer est exclusive à ces copropriétaires, et pour cette raison, il n'encourt aucune responsabilité quant au paiement des travaux correctifs. Quant aux honoraires d'avocat, le syndicat plaide que les copropriétaires étaient libres de consulter un avocat pour se faire conseiller, mais que le syndicat ne peut être tenu responsable de ces frais.

Le Syndicat appelle en garantie dans le présent dossier la compagnie à numéro qui a construit le bâtiment, et qui ultimement, selon le syndicat, est responsable des vices de conception ou de construction.

Les faits retenus par le Tribunal

L'unité des copropriétaires demandeurs est dotée d'un foyer.

Par une lettre, le Service des incendies de la municipalité a avisé les copropriétaires qu'il y a raison de croire que l'installation de la cheminée du foyer de leur unité présente un risque de propagation potentielle advenant un incendie. Le Service des incendies leur interdit de se servir des foyers avant que le syndicat puisse les faire inspecter par un expert qualifié.

Lors d'une session d'information à laquelle sont conviés les officiers et administrateurs du Syndicat, le Service des incendies confirme alors qu'il interdit l'utilisation des foyers des unités de la copropriété en raison de la configuration non conforme aux normes applicables et de l'étanchéité déficiente des conduits de fumée dans les cheminées. Il s'agirait donc d'un vice de construction selon le Service des Incendies.

Un ingénieur retenu par le syndicat a inspecté les foyers des deux uni-

**Partenaire privilégié de l'association des propriétaires du Québec (APQ)**

AssurExperts

***Pierre Auchu inc.***

Cabinet en assurance de dommages

**Spécialiste en assurance commerciale pour** :

*Immeubles à logements (2 unités et plus)*

*Immeubles à occupation commerciale et bureaux*

*Restaurants et Commerces (nouveaux ou existants)*

**Specialized in commercial insurance for** :

*Apartment Buildings (2 units and more)*

*Commercial and office Buildings*

*Existing or new businesses or restaurants*

*Entreprise - Automobile - Habitation*

**Soumissions gratuites et compétitives**

**Free and competitive quotations**

**Michaël Léveillée**
**Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker**
**750, 16ième Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7**
**Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009**
**Courriel – e-mail : mleveillee@assurexpertspierreauchuinc.com**

tés dotées d'un foyer, et il conclut que les foyers préfabriqués au bois et au gaz, dont celui de l'unité des demandeurs, présentent de graves déficiences quant à leur installation qui ne respecte pas, à plusieurs égards, les normes en vigueur au moment de la construction. Selon le Service des incendies, cela constitue un risque sérieux d'incendie, et il recommande donc des travaux correctifs importants.

Le Syndicat obtient des soumissions en fonction des plans et devis préparés à la demande du Syndicat par un technologue, dont une est retenue lors d'une assemblée générale des copropriétaires. Quelques semaines plus tard, les travaux sont réalisés dans les unités affectées, dont celle des copropriétaires demandeurs.

Toutefois, des copropriétaires, dont certains qui n'ont pas de foyer dans leur unité, estiment qu'ils ne devraient pas avoir à assumer les frais de ces travaux via les charges communes, et que seuls les copropriétaires dont l'unité est dotée d'un foyer devront payer.

Une fois que cette position de la part de certains copropriétaires est connue par les copropriétaires demandeurs, ces derniers retiennent les services d'un avocat spécialisé en copropriété afin d'obtenir un avis juridique sur la question de la responsabilité des coûts des travaux correctifs.

Dans son avis juridique, l'avocat conclut que tous les copropriétaires du syndicat doivent assumer les coûts reliés à la réparation ou au remplacement des deux cheminées, même si seulement deux unités sont dotées d'un foyer.

Les copropriétaires demandeurs transmettent cet avis juridique aux autres copropriétaires ainsi qu'au syndicat, mais les copropriétaires maintiennent leur refus de participer au coût des travaux correctifs.

Parce que les travaux correctifs sont réalisés et jugés conformes par le Services des incendies de la municipalité, les copropriétaires demandeurs paient le coût des travaux, ainsi que les honoraires de leur avocat pour l'avis juridique obtenu, pour ensuite réclamer le remboursement par le Syndicat.

<u>Le droit applicable et l'analyse par le Tribunal</u>

Selon la preuve des expertises de l'ingénieur retenu par le syndicat et les témoignages entendus, l'installation de la cheminée de l'unité de copropriété des demandeurs ne répondait pas aux normes de construction et de sécurité en vigueur au moment de la construction de l'unité des demandeurs et présentait un danger sérieux d'incendie.

Selon le rapport et le témoignage de l'ingénieur, il s'agit d'un vice de construction ou de conception.

Dans les circonstances, les copropriétaires demandeurs plaident que la responsabilité du syndicat découle de l'article 1077 C.c.Q. :

" 1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire. "

Malgré l'article 1077 C.c.Q., le Syndicat plaide qu'il n'est pas tenu de rembourser aux demandeurs ce qu'ils ont payé pour les travaux correctifs, puisque la cheminée est une partie commune à usage restreint dont ils sont les seuls à bénéficier. Il réfère à l'article 1064 C.c.Q. :

" 1064. Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent. " (Le Tribunal souligne)

Toutefois, le Tribunal rappelle aux parties que la Cour d'Appel2 a clarifié l'interprétation à donner à cet article et a fait la différence entre l'entretien des parties communes à usage restreint auxquelles seuls leurs copropriétaires sont tenus, et les réparations majeures auxquelles tous les copropriétaires sont tenus. Sur ce point, la Cour d'Appel est arrivée à la conclusion que le terme «charges qui en résultent», réfère seulement aux frais de réparations mineures et d'entretien, et non pas aux frais des réparations majeures et de remplacement des parties communes.

Le syndicat n'a pas contesté le fait que la déclaration de copropriété ne traite pas des cheminées ni des foyers, elle ne précise pas si les cheminées sont des parties communes ou des parties communes à usage restreint.

Le Tribunal est d'avis que, bien que les foyers soient situés à l'intérieur des murs de l'unité des demandeurs qui est une partie privative, les cheminées sont des parties communes à usage restreint, étant destinées à la jouissance exclusive des copropriétaires considérés individuellement. Selon le Tribunal elles sont assimilables aux portes, fenêtres, murs extérieurs et balcons.

Le Tribunal remarque qu'il n'est pas contesté par les parties que la déclaration de copropriété ne comporte pas de clauses particulières permettant de déroger à la règle de la Cour d'appel, tel qu'une clause permettant au syndicat de tenir compte de l'utilisation des parties communes à usage restreint pour établir la contribution du copropriétaire utilisateur.

Suite à la page 17

## 6 @ 8 - Lundi le 25 janvier 2016 : Le marché locatif

Chaque deux mois, l'APQ tiendra un 6 @ 8 où vous pourrez venir discuter avec nos experts et vous assisterez aussi à une conférence sur un sujet d'actualité.

Et pour ceux qui veulent profiter dans le confort de leur foyer de la conférence, elle sera disponible en direct à 18h30 lors du 6 @ 8.

de 18h à 20h au 10720 boul. Saint-Laurent, Montréal et
en webdiffusion de 18h30

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 !

**Réservation requise - Places limitées**

**888-382-9670 ou reservation@apq,org**

## Formation : Lundi le 15 Février 2016 : Fixation d'un prix de loyer

Cette formation expliquera à travers d'exemples comment utiliser le formulaire de calcul de la Régie.
Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

Gratuit pour les membres Argent et Or - Communiquez avec nous pour les membres Bronze ou non-membres pour connaître les coûts.

dans notre bureau de Montréal ou dans le confort de votre foyer par nos diffusions en direct

**Réservation requise - Places limitées**

**888-382-9670 ou reservation@apq,org**


APQ
ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

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

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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION Luminaires & Décor

**Salle de montre résidentielle**
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

**Comptoir commercial**
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

# REVENDICATIONS DE L'APQ EN 2015

## COMMUNIQUÉS

*16 Décembre 2015 : Association des Propriétaires du Québec : le marché locatif a-t-il atteint le point de non retour?*

*10 Décembre 2015 : APQ : Révision de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*

*10 Décembre 2015 : APQ : Le RCLALQ renie le droit à la propriété*

*3 Décembre 2015 Le marché locatif va atteindre le point de non retour*

*22 Octobre 2015 : Projet de loi 67 sur l'hébergement touristique : Bonne nouvelle pour les propriétaires d'immeubles locatifs*

*8 Octobre 2015 : Rapport annuel de la Régie du logement : peu d'amélioration pour les propriétaires de logements locatifs québécois*

*17 Septembre 2015 : Régie du logement : le Protecteur du citoyen recommande les revendications de l'APQ*

*25 Aout 2015 : En réponse aux associations de locataires: Il n'y a pas d'abus dans le processus d'éviction!*

*9 Juillet 2015 : Et le gagnant du Concours Histoire d'horreur du 1e juillet est*

*2 Juillet 2015 : Pour retrouver le sourire : Les solutions de l'APQ*

*1e Juillet 2015 : Déguerpissement, dernier mois de loyer impayé : Qui doit assumer ce manque de revenus?*

*30 Juin 2015 : Qui a le fardeau d'assumer les mauvais comportements des propriétaires d'animaux?*

*29 Juin 2015 : APQ : Concours Histoires d'horreur du 1er juillet (logements malpropres, abandons d'animaux, conflits, locataires qui refusent de quitter à temps...)*

*29 Juin 2015 : Logements vacants : conséquence de la nouvelle réalité du marché locatif mais quel en sera le prix?*

*28 Juin 2015 : Déménagement : Attention aux punaises. Locataires, laissez les matelas ou canapés abandonnés sur le trottoir!*

*27 Juin 2015 : Quand déménagement rime avec saccage! Le rêve d'un dépôt de garantie peut-il devenir réalité?*

*26 Juin 2015 : Un bail signé est un contrat, le locataire ne peut pas décider d'aller vivre ailleurs et de ne pas respecter ses engagements!*

*25 Juin 2015 : Radio APQ : Votre locataire ne veut plus partir : Recours à l'éviction d'un occupant sans droit*

*23 Juin 2015 : Radio APQ : L'APQ au bout des ondes radio toute la semaine!*

*15 Juin 2015 : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ): Les propriétaires de logements peuvent toujours interdire les animaux de compagnie dans leurs logements malgré des articles affirmant le contraire*

*15 Juin 2015 : Enquête SCHL - Printemps 2015 : Taux d'inoccupation en hausse, hausse des locataires à problèmes, les propriétaires doivent être prudents!*

*5 Juin 2015 : Un projet de loi 54 sur les animaux : éviter les animaux abandonnés dans les logements locatifs*

*22 Mai 2015 : FRAPRU Camps pour le droit au logement : Les propriétaires peuvent faire leur part avec l'aide du gouvernement!*

*22 Mai 2015 : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne recule pas devant l'obstination de Québec Solidaire*

*21 Avril 2015 : Budget fédéral : L'APQ croit que l'argent pour les logements sociaux devrait plutôt servir à aider les locataires à se loger*

*augmentent. Au lieu de construire de nouveaux HLM qui exigent des*

*8 Avril 2015 : Période de location : À quand un dépôt de garantie?*

*26 Mars 2015 : Budget 2015-2016 : L'APQ constate que le gouvernement commence à s'intéresser aux propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels*

*25 Mars 2015 : Budget 2015-2016 : le gouvernement attendra-t-il qu'un immeuble s'écroule ou va-t-il soutenir le domaine locatif?*

*24 Février 2015 : APQ : Entrée en vigueur du nouveau formulaire du bail, mais à quand une réforme du droit locatif?*

*2 Février 2015 : 1ère Clinique d'augmentation de loyer. Informations, trucs et astuces à la clinique de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ)*

*23 Janvier 2015 : Augmentations de loyer 2015 : Santé, bonheur et maux de tête pour les propriétaires de logements locatifs!*
*gouvernement.*

*21 Janvier 2015 : Augmentation de loyer abusive : L'APQ remet les pendules à l'heure!*

## GOUVERNEMENTALES

14 Décembre 2015 : Rencontre avec Monsieur Russel Copeman, Membre du comité exécutif de la Ville de Montréal. Responsable de l'habitation, de l'urbanisme, de la gestion et de la planification immobilière et de l'Office de consultation publique de Montréal

5 Novembre 2015 : Consultation pour le projet de loi 67 Loi visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique

17 Septembre 2015 : Consultation pour le projet de loi 492 Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés

15 Septembre 2015 : Consultation pour le projet de loi 54 Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal

2 Septembre 2015 : Rencontre avec Madame Carole Poirier, députée Parti Québécois.

1 Septembre 2015 : Rencontre avec Madame Françoise David, députée Québec Solidaire.

15 Juillet 2015 : Rencontre avec Monsieur Mario Laframboise, député Coalition Avenir Québec.

18 Juin 2015 : Rencontre avec Monsieur Jean Rousselle, partie d'opposition, Député libéral responsable de l'Habitation.

24 Avril 2015 : Rencontre avec Monsieur Olivier Quenneville, Attaché politique du Ministre Carlos J Leitão, responsable des finances.

15 Janvier 2015 : Rencontre avec Monsieur Jean-Félix Lévesque, Attaché politique du Ministre Moreau, responsable de l'Habitation.

## CATÉGORIES


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


## 1. Agence de location

**Josué (Joshua) Ponce**
**514-622-3314**
**Courtier Immobilier**
**L'expert Immobilier Pm Inc.**
**www.BonsLocataires.com**
- Évaluation du prix, prise de photos
- Publication sur internet, visites
- Vérification complète des locataires
- Rédaction du bail / aide

**5% de rabais sur la deuxième location, 10% de rabais sur les locations subséquentes.**

## 3. Annonces de location

**SeecliQ.com**
**www.SeecliQ.com**
Site d'annonces classées en immobilier:
- Système de recherche efficace
- *Pour les annonceurs:* vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.

En 3 clics propulsez vos annoncer sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...
Une seul eplace et votre visibilité est augmentée!

## 4. Appareils ménagers

**Debsel Inc.**
**4225 Poirier, St-Laurent, Qc**
**Tél. : (514) 481-0215**
**Sans frais: 1-877-481-0215**
**hwallace@debsel.com**
**www.appliancity.com**
- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement
-Nous offrons toutes les marques majeures

## 5. Armoires de cuisine

**Armoires à Super Prix**
**5500 rue Chapleau Montréal, Qc**
**Tél.: (514) 522-5562**
**www.armoiresasuperprix.com**
**info@armoiresasuperprix.com**
- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans
- Financement disponible
- Notre devise: meilleure qualité au meilleur prix
- Licence RBQ: 8248-2225-41

**delcraft inc.**
**Armoires de cuisine et salles de bain**
**Tél.: (514) 990-5122**
**Tél.: (450) 678-1790**
**Télec.: (450) 678-1196**
**info@delcraft.ca**
**www.delcraft.ca**
- Fabricant depuis 1967
- Membre APCHQ
- RBQ 1135-2457-54

*10% de rabais aux membres APQ*

## 6. Assurances

**AssurExperts Pierre Auchu inc**
**750, 16ème Avenue, bureau 2,**
**Montréal (QC) H1B 3M7**
**T.: (514) 509-7002**
**F.: (514) 509-7009**
**Cell.: (514) 996-1591**
**paa001@videotron.ca**
- Cabinet en assurance de dommages
- Spécialiste en assurance commerciale pour: Immeubles à logements (7 unités et plus), Immeubles en copropriété, Immeubles à occupation commerciale et industrielle
- Manufacturiers et grossistes
- Soumissions gratuites et compétitives

**La Personnelle**
**Assurances générales**
**Tél.: (514) 281-8121**
**Sans frais: 1-800-363-6344**
- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de l'APQ

**Services financiers Chalifoux**
**Mathieu Chalifoux, C.S.F.**
**Tél.: (514) 505-6999**
**mathieu@sfchalifoux.ca**
**www.sfchalifoux.ca**
- Courtier en assurance vie - invalidité - Entreprises
- Conseiller en placements (REER-CELI)

## 7. Avocats

**Messier, Soucy, avocats**
**Tél.: (514) 866-5569**
Spécialisés dans les domaines de droit suivants:
- Relations locateur - locataire
- Résidentiel et commercial
- Immobilier
- Bail commercial
- Régie du logement.

## 8. Baignoires

**Bain Magique St-Jean**
**Caroline Ouellette, gérante**
**Tél.: (450) 347-7687 S/f: 1-800-463-7687**
**ouellette.a@videotron.ca**
**www.bainmagique.com**
- Prix «Choix du consommateur» depuis 2010
- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique
- Installation complète en une seule journée
- Nous comptons plus d'un million d'installations depuis 1984
- Estimation gratuite

**Bain Miracle Montréal**
**Tél.: (514) 522-3737**
**bainmiracle montreal@live.fr**
**www.bainmiracle.ca**
- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches
- Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés
- Prix compétitifs

*Escomptes aux membres de l'APQ*

## 9. Balcon (rampes et escaliers)

**Fibrobalcon Inc**
**Claude Lacasse, Propriétaire**
**Tél.: (514) 365-9630**
**Autre: (514) 773-9630**
**clacasse@fibrobalcon.com**
**www.fibrobalcon.com**
- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium
- Plancher et marches en fibre de verre
- Escaliers en aluminium
- Rampes en aluminium

**Jules Gagné Métal inc.**
**Tél.: (514) 648-6184**
**julesgagnemetal@qc.aira.com**
- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Réparation de rampes et escaliers
- Grillage
- Balcon en fibre de verre
- Licence RBQ: 2853-5797-14

## 10. 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

## 11. Chauffe-eau

**HydroSolution**
**Annie Beaudoin, representante**
**Tél.: (514) 326-0606 poste 4281**
**Cell.: (514) 604-0910**
**abeaudoin@hydrosolution.com**
**www.hydrosolution.com**
-Le leader en chauffe-eau depuis 55 ans
-Vente / Location / Réparation
-Service 24/7
-Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

**Leaupro**
**Tél.: 514-707-7474 (24h)**
**vente@leaupro.ca**
**www.leaupro.ca**
-Spécialiste pour les chauffe-eau
- Une qualité insurpassée
- Des produits hautement performants et bons pour l'environnement

## 12. Chauffage Climatisation Gaz

**Joseph Elie Ltée**
**Petro-Canada JEL**
**Tél.: (514) 493-2900**
**1-888-335-0335**
**www.josephelie.com**
- Réduction spéciale pour les membres
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
- Produits homologués «Energy Star»
- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilation

**MST Climatisation**
**525 Boul Ford, Suite 100, Chateauguay (Québec) J6J 4Z2**
**Téléphone : (514) 250-1678**
**Email : info@mst-clim.com**
- Compagnie en Climatisation, chauffage, ventilation
- Conversion de système, nettoyage de conduit
- Couvre toute la région métropolitaine

Membre : RBQ, Cetaf, APCHQ

## 13. Construction Rénovation

**Construction 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 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, paves
- RBQ 8329-8091-11

**Construction GS BOLDUC Inc.**
**Tél.: (450) 966-6000**
**Cell.: (514) 973-7270**
**duclob54@hotmail.com**
- Rénovation générale, résidentielle, commerciale
- Nettoyage après le sinistre (feu, eau)
- Plafonds suspendu insonorisant, salle de bain, plancher, balcon, rampe, gypse, joint
- Service de démolition intérieur, extérieur.

**Construction 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

**Entreprise Reno Bell Inc**
**Grace Amaral - Gérante**
**Tél.: (514) 254-7366**
**Autre : (514) 796-7267**
**info@renobell.ca**
**ww.renobell.ca**
- Rénovations générales
- Commercial, Résidentiel, Industriel
- Salle de bain, Cuisine, Sous-Sol, etc…
- Nettoyage et restaurations après sinistres
- Division de nettoyage, lavage de vitres, murs et plafond, tapis, meubles, etc…
- Entretien ménager

**Les Rénovations Ray Angers Inc.**
**À votre service depuis 1981**
**Tél : 514-351-9760**
**ray.angers.info@videotron.ca**
- Commercial et résidentiel
- Portes, porte patio et fenêtres
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
-Spécialiste en Fenestration et Rénovations intérieur

**Reno-Construct Lessard S. Inc**
**Tél.: (514) 712-6096**
**internul@videotron.ca**
- Rénovation intérieur
- Cuisine
- Salle de bain
- Sous-sol

## 14. Courtiers immobiliers

**Bloc Direct**
**Sylvain Ross, courtier immobilier**
**Tél.: 1-877-591-0088**
**sylvain.ross@blocdirect.com**
**www.blocdirect.com**
- 453 millions vendus en valeur d'aujourd'hui
- Achat, Vente, Uniquement des immeubles à revenus
- Plus de 750 dossiers actualisés
- Gratuit, Suivez la valeur de votre immeuble!

**Claudya Généreux**
**REMAX Alliance**
**514-374-4000**
**claudyagenereux.com**
Courtier immobilier d'expérience spécialisé dans les 2plex, 3plex, 4plex et 5plex. Besoin urgent d'immeubles à revenus dans secteurs suivants : Rosemont, Villeray, Hochelaga, Ville-Marie, Verdun, LaSalle, Ville-Émard.

## 15. Couvreurs

**Couvertures Lachenaie inc.**
**Marc Quenneville, représentant**
**Tél.: (450) 966-6166**
**Sans frais: 1-800-341-1443**
**info@couvertureslachenaie.com**
- Spécialiste des toits plats
- Réfection, réparation, entretien
- Recouvrement toiture neuve
- Résidentiel, commercial, industriel
- Depuis 20 ans, grande région métropolitaine
- Membre AMCQ
- Recommandée CAA Habitation
- RBQ: 8004-9141-20

**Excellente Toiture**
**235, Médard-Hébert, La Prairie**
**Tél.: (450) 445-6209**
**(514) 569-8841**
- Toiture à membrane TPO
- Travail garanti, estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 8317-9226-23
*10% d'escompte pour membre APQ*

**René Perron Ltée**
**9150 Pascal Gagnon,**
**St-Léonard, H1P 2X4**
**Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102**
**info@perroncouvreurs.com**
**www.perroncouvreurs.com**
*Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012, 2013 et 2014*
- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs Perron
- L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
- Résidentiel, Commercial, Industriel.
- Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
- Prix compétitif et remise de garantie
- RBQ: 1117-5833-85

**Toiture Nouvelle Génération**
**Tél: (514) 653-2721**
**Gatineau - Ottawa 819-779-7844**
**toiturengeneration@yahoo.ca**
- Spécialiste en toit blanc TPO
- Bardeaux de fibre de verre pour les secteurs résidentiel, commercial et industriel.
Rabais de 7 % pour les membres
RBQ:8328-2517-06

**Toitures PME Inc**
**Pascal Hogue, président-associé**
**14519 Joseph-Marc-Vermette**
**Mirabel (QC) J7J 1X2**
**Téléphone : (450) 430-3663**
**Télécopieur : (450) 430-3956**
**Cellulaire : (514) 882-2811**
**pascalhogue@toiturespme.com**
**www.toiturespme.com**
- Toitures de tout genre
- Service 7 jours / 7
- 30 ans d'expérience
- RBQ 5605-2954-01

**UVQ Inc.**
**Entrepreneur général / couvreur**
**2015, Belanger est, suite 5,**
**Montréal Qc H2G 1B9**
**Tel: (514) 916-9150**
**Uvqcom@yahoo.com**
**Uvq.com**
- Toitures d'asphalte et gravier, et bardeaux
- Membranes auto-collantes
- Bardeaux
- Residentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
RBQ : 5658-0004-01

## 16. 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

## 17. Détective privé

**Sécurité Investigations Quali-T**
**Tel: (450) 445-4969**
**Sans frais: 1-888-345-2887**
**www.filaturequali-t.com**
- Dépistage et solvabilité
- Filature (CSST ou autres)
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location
- Investigation informatique
- Caméras et système contrôle d'accès
*10% rabais aux membres APQ*

## 18. Drainage

**Drainage Québécois**
**Robert Béland**
**Tel: (514) 644-1616**
**Urgence: (514) 981-2824**
**drainagequebecois@videotron.ca**
- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

## 18. Électricité

**Akoum Électrique Inc**
**(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***

**Les Installations électriques J.P. Inc**
**Tél.: (514) 591-5400**
- Membre de la Corporation des Maitres Électriciens du Québec
- Installation, entretien, rénovation
- Spécialiste en conversion de chauffage (gaz/mazout pour électrique)
- Panneaux pour fusibles à disjoncteurs
- Entrées électriques, Intercom,...
Licence RBQ 5617-9906
Estimation gratuite

**Me Électrique**
**Denis Mazerbourg, associé**
**Tél.: (450) 543-0550**
**denismazerbourg»acn.net**
**www.meelectrique.com**
- Entrepreneur maître électricien
- Équipe familiale prête à vous servir pour toute intervention
- Installation - Entretien - Rénovation
- Équipé d'une nacelle pour tous travaux en hauteur

## 20. Entretien - Nettoyage

**Nettoyage Renaissance**
**Justin Parent**
**Tél.: (514) 708-7624**
**Autre : (450) 638-7700**
**info@rnettoyage.com**
**www.rnettoyage.com**
- Tapis et carpettes, meubles en cuir/tissu
- Grand ménage, Ménage après construction
- Entretien ménager (conciergerie volante)
Région de Montréal, Laval, Rive-sud

## 21. 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

**Groupe ABC Inc.**
**Samuel Roberge, M. Sc Géo. EESA,**
**Directeur immobilier**
**Tél.: (866) 454-5644**
**Cell.: (514) 554-0598**
**slaberge@groupeabs.com**
**www.groupeabs.com**
- Test de sol
- Évaluation environnementale
- Enveloppe de bâtiment (loi 122)
- Toiture
- Amiante

## 22. Évaluateurs

**SPE Valeur Assurable Inc**
**Robert Plante, Président**
**Tél.: (514) 788-9777**
**Sans Frais : (800) 227-5277**
**evaluation@spevaleurassurable.com**
**www.spevaleurassurable.com**
- Évaluation de la valeur de reconstruction (valeur assurable)
- Partout au Québec
- Rabais 5% aux membres APQ

## 23. 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 Platinium**
**1561, Harricana, Repentigny, Qc**
**Tél.: (514) 909-1177**
- Résidentiel, commercial, industriel
- Avantages aux membres de l'APQ

## 24. 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

## 25. Formation en immobilier

**Immofacile.ca**
**1-877-398-5071**
Abonnez-vous gratuitement à notre bulletin bi-mensuel sur l'immobilier
-Soirées conférences mensuelles à Montréal, Québec, Gatineau et Trois-Rivières.
-Programme de mentorat (coaching)
Formation divers en immobilier
- Comment faire 3X plus d'argent que les banques (Devenir prêteur privé)
- Calcul de rentabilité... et plus de 15 autres
- Formation en vidéo, analyse de projets

**Patrick Hérard**
**Formateur, coach en placement immobilier**
**Tél.: (514) 569-7075**
**Fax: (514) 800-4413**
**info@patrickherard.com**

**www.patrickherard.com**
- Consultant en placement immobilier
- Formation/coaching en placement immobilier
- Apprendre a gérer ces immeubles maximisation de propriété
- Achat / vente

## 26. Gestion d'appels

### Suivre Mes Appels.com
**www.suivremesappels.com**
**Tél.: 1 866 559 5169**
- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

## 27. Gestion 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 G.S.B.R. SENC
**Tél.: (514) 961-8465**
**info@gestiongsbr.com**
- Location d'appartements / Condominium
- Collecte de loyer et compabilité
- Représentation à la Régie du logement
- Gestion des travaux
Montréal, Rive-Nord, Laurentides

### 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.

### Groupe Solution Management Inc
**Harry Étienne, Président**
**Tél.: (514) 593-3000 ext 1 ou ext 3**
**Autre : (514) 571-0583**
**gsminc@groupesolutionm.com**
**www.groupesolutionm.com**
- Gestion immobilière jusqu'à 50 logements

## 28. 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!***

## 29. Hypothèque

### Westmount Capital
**Robbie Peck, Président**
**Tél.: (514) 419 4215**
**rpeck@wcmortgage.ca**
**www.wcmortgage.ca**
- Préteur directe – non bancaire
- Lettre d'engagement en 24 heures
- Prêt hypothécaire alternative
- Taux intérêt compétitive en marché privé
- Solution créative

## 30. Ingénierie

### Énertech Solutions inc.
**Mécanique de bâtiment**
**5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc) H4P 1H7**
**Tel: 514-638-2886**
**avi@enertechsolutions.ca**
- Ingénierie en mécanique de bâtiments
- Audit énergétique
- Conversion de système de chauffage
- Calcul de charge de chauffage et climatisation
- Gestion de projets de construction
- Recherche de subventions
- Membre de l'ordre des ingénieurs

## 31. Impôts fiscalité

### Centre financier Carrefour
**Planificateur financier**
**Louis Robert**
**Tél.: (514) 396-7788**
- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

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

## 32. 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

## 33. 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)
- Préachat et fonds de prévoyance
- Témoin expert à la Cour

### INSPECNOR
**Tony Berardinucci**
**Inspecteur Agréé avec une Certification National**
**Tél.: (514) 219-2297**
**info@inspecnor.com www.inspecnor.com**
- Inspection pré-achat, pré-vente ou bilain préventif résidentiel, multilogement, commercial
- Membre AIBQ et ANIEB, Assurance E&O
- Services bilingues, 7 jours par semaine
- Formateur en Inspection du bâtiment au Collège en Enseignement Immobilier

### 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 multiplex
- Membre AIBQ
- Assuré et Diplômé

## 34. Maçonnerie

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

### Britek Restauration
**Tél.: (514) 886-9911**
**britekrestauration@videotron.ca**
**www.britekrestauration.com**
- Réparation de maçonnerie
- Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
- Calfeutrage-scellant à maçonnerie
RBQ 8256-7942-36

### SCDP Maconnerie Inc
**David Parent, Président**
**514-999-3846**
**514-249-6785**
**SCDPMaconnerie@gmail.com**
- Travaux en tout genre en maçonnerie
- Neuf et restauration
- Brique, pierre, bloc en béton
- rejointement, allèges, linteaux
RBQ 5700-2537-01

### S.T. Maçonnerie inc.
**Tel. : (514) 648-4242**
**Autre: (450) 652-3466**
**www.stmaconnerie.com**
- Réparation ou reconstruction de mur et balcon de béton en hauteur
- Reconstruction de ventre de bœuf
- Remplacement d'allège
- Tirage de joints
- Estimation gratuite et travaux garantis
Montréal & Rive-Sud
Le Prix s'oublie, la Qualité demeure
RBQ : 2532-2660-11 ACQ APCHQ

## 35. 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

### Les Entreprises NCS
**Manon Lalumière, adjointe administrative**
**Tél.: (450) 437-4906**
**info@entreprisesncs.com**
**www.entreprisesncs.com**
- Nettoyage, réparation et relocalisation de conduits de sécheuse
- Nettoyage de conduits de ventilation
- Évaluation avec caméra vidéo
- Affilié avec «Cheminée en santé» pour le ramonage, réparation, restauration de cheminées.

## 36. 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)

## 37. Plancher

### Centre du Plancher 640
**Tél.: (450) 491-5655**
**Autre : (514) 990-1640**
**Courriel : info@plancher640.com**
**www.plancher640.com**
- Vinyle
- Flottant
- Latte brute
- Pré-vernis
- Parqueterie

### Rénovation et Plancher Castilloux
**Tél.: (450) 586-4269**
**planchercastilloux@bellnet.ca**
**www.renovationetplanchercastilloux.com**
- Sablage de plancher escalier et rampe

- Teinture personnalisée et vernis écologique sans odeur
- Travaux faits par le propriétaire
- Vente et pose de plancher brut, pré-vernis, pré-huilé, flottant, ingénierie
- Escalier et rampe
- Travaux de réparation après sinistre .

RBQ 8104 3457-27

## 38. Plomberie

**Bertrand Durand inc.**
**Dany Corneau, Président**
**Tél.: (514) 481-0368**
**Fax: (514) 481-9866**
**bdinc1970@hotmail.com**
**www.plomberiebertranddurand.ca**
- Chauffage gaz naturel
- Chauffe-eau électrique et gaz
- Débouchage et caméra
- Dispositif anti-refoulement
- Service d'urgence 24/7

**Groupe A Bouclin & Fils**
**Tél.: (514) 642-1517**
**Autre: (514) 927-7780**
-Plomberie
-Rénovation
-Construction
- Commercial, Industriel, Résidentiel

RBQ 8338-2929-05

**Plomberie 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

## 39. Portes et fenêtres

**D.V. Aluminium**
**8751, 8e avenue, Montréal**
**Tél. : (514) 322-5345**
**Téléc. : (514) 322-6352**
**dvaluminium@hotmail.com**
**www.dvaluminium.com**
- Résidentiel et commercial
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC
- Hybride
- Directement du fabricant

**Fenestration Plasse A Rénovation**
**Alain Plasse, Entrepreneur**
**Tél.: (450) 746-2553**
**parenovation@msn.com**
- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

## 40. Sécurité - Incendie

**Groupe Boroy Notiplex**
**Damien Langlois, Directeur général**
**Tél.: (514) 353-8765**
**Autre : (514) 941-4944**
**damien.langlois@notiplex.com**
- Alarme-incendie
- Gigleurs
- Extincteurs portatifs
- Inspection ULC-S536
- Inspection NFPA-25

## 41. Réparation

**Lauresco**
**Laurent Gagnon**
**Tél.: (514) 826-6900**
**info@lauresco.ca**
**www.lauresco.com**
- Service complet d'après-sinistre, d'inspection et de rénovation
- Urgence 24/7
- Thermographe certifié

RBQ 5617-3511-01

## 42. Téléphones mobiles

**Rogers**
**Tél.: (514) 395-5696**
**Courriel: apq@rci.rogers.com**
- Forfait VOIX 27,72$/mois incluant tous les frais mensuels (excluant le forfait données)
- Forfait DONNÉES 6 Go 30$/mois
- Téléphones à partir de 0$ (entente de 3 ans)
- Abonnez-vous en ligne www.rogersdirect.ca mot de passe: ROGAPQ13
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc…

## 43. Traitement des eaux

**Centrale Thermique B.C. Plus inc.**
**Tél./Téléc.: (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

APQ

**Association des Propriétaires du Québec : le marché locatif a-t-il atteint le point de non retour?**

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est préoccupée par le rapport annuel sur le marché locatif émis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Angoisse, problèmes financiers à venir?
Selon la SCHL, le taux d'inoccupation a atteint 4.3% dans la Province de Québec. Certaines RMR sont encore plus marquées : dans la RMR de Québec le taux est de 4%, autant que la RMR de Montréal. À Sherbrooke le taux d'inoccupation est de 5.8% et Trois-Rivières en tête avec 6%. Actuellement, la SCHL prévoit encore plus de vacance l'an prochain comme à Montréal à 4.4%.

On retrouve déjà trop d'annonces à louer sur les sites et journaux. Des mois de loyer gratuits, des concours, des cadeaux persistent dans les annonces et changent le marché.

Les loyers sont en moyenne à 712$ soit une variation de 1,6%.

La situation est criante, les propriétaires se voient dans l'obligation de payer des taxes qui augmentent chaque année, et d'un autre côté, on continue la construction de logements sociaux à grands prix, de façon à entrer en compétition avec les propriétaires contribuables. «Pourtant, ceux-ci ont des logements de libres! On met la rentabilité de l'investissement immobilier en péril et la situation empire d'année en année: on augmente les coûts tout en maintenant les revenus bas, les augmentations de loyer ne couvrant parfois que l'augmentation des taxes municipales», explique Martin Messier, Président.

Un tel taux d'inoccupation commande l'arrêt de la construction de logements sociaux selon l'APQ. L'APQ considère qu'il est préférable tant pour les locataires que les propriétaires que l'aide en provenance de tous les paliers de gouvernement se traduise en une aide au locataire plutôt que de construire de nouveaux logements subventionnés.

« Cette situation est ridicule, car si l'aide gouvernementale se faisait directement à la personne, toutes ces sommes pourraient servir à aider plus de gens dans le besoin, qui habiteraient dans des logements privés. Il faut que nos logements soient loués, pour qu'on ait les fonds nécessaires, nous aussi, à l'entretien de notre parc locatif ! Il en va du bien-être de notre économie, de nos locataires et des investisseurs! C'est une solution gagnant-gagnant! » conclut monsieur Messier.

Un autre facteur qui change le marché est la copropriété: 15% est offert en location Le taux d'inoccupation pour ces condos est de 3%, un taux plus faible que dans le marché locatif traditionnel.

Ce taux démontre bien que le locatif a besoin de soutien et d'aide pour rénover, car les revenus ne suffisent plus à la tâche. Les propriétaires doivent effectuer les mises à niveau de leurs immeubles pour rester concurrentiel et respecter les normes toujours plus exigeantes.

«Et on revient à la même problématique : taux d'augmentation dérisoire, non seulement selon les critères de la Régie du logement, mais également selon ce que le marché permet avec les taux d'inoccupation que nous connaissons, combiné à la hausse des coûts de construction, de rénovation et de mise à niveau, ainsi que des logements laissés saccagés, entraînent un marché locatif en péril», ajoute Martin Messier. «L'aide du gouvernement devient essentielle, on ne peut pas seulement construire du neuf et laisser dépérir ce qui est en place, il faut donner les bons outils aux propriétaires pour bien servir les habitants»

# A non-compliant chimney: the syndicate is responsible for the costs of remediation work

*In a recent judgment of the Court of Quebec, Small Claims division[1], the court held that the syndicate pursued by the co-owners was responsible for the costs of corrective work to a chimney of a condo unit.*

*The claims of the parties*

*The co-owners of a condominium unit demand from the syndicate $2793.21 for reimbursement of corrective work they had to pay because the chimney serving their unit did not meet the requirements of the National Building Code ("NBC"). They also claim $706.12 for the fees of their lawyer, who they hired for the purpose of determining the liability of the parties as to the payment of the work.*

*For its part, the syndicate contested this claim on the ground that the use of the fireplace is exclusive to these co-owners, and for this reason, it is not liable at all for the payment of corrective work. As for the legal fees, the syndicate argues that the co-owners were free to consult a lawyer for advice, but the syndicate cannot be held responsible for these charges. The syndicate called as collateral in this case the numbered company that built the building, and which ultimately, according to the syndicate, is responsible for the design or construction defects.*

*The facts found by the Court*

*The unit of the co-owners plaintiffs has a fireplace.*

*In a letter, the Municipal Fire Department has advised the co-owners that there is reason to believe that the installation of the fireplace chimney of their unit is at risk of potential spread in the event of a fire. The Fire Department forbids them to use the fireplaces before the syndicate can have them inspected by a qualified expert.*

*At an information session, to which are invited the officers and directors of the syndicate, the Fire Department confirms that it bans the use of fireplaces of the condominiums' units due to improper configuration of the applicable standards and the deficient sealing of the flues in the chimneys. So it would be a construction defect according to the Fire Department.*

*An engineer hired by the syndicate inspected the foyers of two units with a fireplace, and concludes that the prefabricated fireplaces for wood and for gas, including the one of the unit of the plaintiffs, have serious deficiencies with respect to their installation which does not, in several instances, respect the standards applicable at the time of construction. According to the Fire Department, this is a serious risk of fire, and it therefore recommends significant remedial work.*

*The syndicate gets bids according to the plans and specifications prepared at the request of the syndicate by a technologist, of which one is chosen at a general meeting of the co-owners. A few weeks later, the work is carried out in the affected units, including those of the co-owners plaintiffs.*

*However, the co-owners, including some who have no fireplace in their unit, feel that they should not have to bear the cost of these works via common expenses, and that only co-owners whose unit is equipped with a fireplace must pay.*

*Once this position by some co-owners is known by the co-owners plaintiffs, they retain the services of a lawyer specialized in co-ownerships to obtain a legal opinion on the question of responsibility for the costs of remediation.*

*In his legal opinion, the counsel concludes that all the co-owners of the syndicate must assume the costs associated with the repair or replacement of the two chimneys, even if only two units have a fireplace.*

*The co-owners plaintiffs transmit that legal opinion to the other co-owners and the syndicate, but the co-owners maintain their refusal to participate in the cost of remedial work.*

*Because the remedial work is done and has been found to comply with the Fire Services of the municipality's regulations, the co-owners plaintiffs are paying the cost of the work, as well as the fees for the legal advice obtained from their lawyer, then they claim reimbursement by the syndicate.*

*The applicable law and the analysis by the Court*

*According to the evidence of the engineering expertise retained by the syndicate and the evidence heard, the installation of the chimney of the plaintiffs' condominium unit did not meet construction standards and safety regulations in force at the time of construction of the plaintiffs' unit and presented a serious fire hazard.*

*According to the report and the testimony of the engineer, it concerns a faulty construction or design.*

*In the circumstances, the co-owners or plaintiffs argue that the co-owners syndicate's responsibility derives from Section 1077 of the C.c.Q:*

*"1077. The syndicate is liable for damage caused to the co-owners or third persons by faulty design, construction defects or lack of maintenance of the common portions, without prejudice to any counterclaim."*

*In spite of section 1077 of the C.c.Q, the syndicate argues that it is not required to repay to the plaintiffs what they paid for remedial work, since the fireplace is a common portion for restricted use of which they are the only ones to benefit. It refers to Section 1064 of the C.c.Q.:*

*"1064. Each co-owner contributes in proportion to the relative value of his fraction to the expenses arising from the co-ownership and from the operation of the immovable and the contingency fund established under article 1071, although only the co-owners who use common portions for restricted use contribute to the costs resulting from those portions." (The court emphasizes.)*

*However, the Court reminds the parties that the Court of Appeal[2] has clarified the interpretation to be given to that article and made the difference between the maintenance of the common portions for restricted use to which only their co-owners are required, and the major repairs to which all co-owners are required. On this point, the Court of Appeal has concluded that the term "charges resulting" refers only to the cost of minor repairs and maintenance, and not to the cost of major repairs and replacement of the common portions.*

*The syndicate has not disputed the fact that the deed of co-ownership*

*does not address the chimneys or fireplaces, it does not specify if the chimneys are common portions or common portions for restricted use.*

*The Court believes that while the fireplaces are located within the walls of the unit of the plaintiffs which is a privative portion, the chimneys are common portions for restricted use, intended for the exclusive use of the co-owners considered individually. According to the Court they can be assimilated with doors, windows, exterior walls and balconies.*

*The Court notes that it is not disputed by the parties that the deed of co-ownership has no specific clauses to waive the rule of the Court of Appeal, such as a clause allowing the syndicate to consider the use of the common portions for restricted use to establish the contribution of the user co-owner.*

*The Court finds that the syndicate must reimburse to the co-owners plaintiffs the cost of remediation work of the chimney of their unit, i.e. $2793.21.*

*Moreover, the Court does not grant to the co-owners plaintiffs reimbursement of fees paid to their lawyer. The benefit of this legal opinion has only been purely personal to the co-owners plaintiffs.*

*As far as the builder of the complex is concerned, according to the Court, the syndicate was right to appeal in this case given the nature of the defect affecting the unit of the plaintiffs and section 1077 of the C.c.Q which expressly provides for the possibility to take legal action against him. According to the Court, the builder shall therefore indemnify the syndicate for the sentence imposed in this case, in principal, interest and costs.*

*For these reasons, the Court condemned the syndicate to pay the plaintiffs co-owners the sum of $2793.21 with interest at the legal rate and the additional indemnity under section 1619 of the Civil Code of Quebec from the filing of the demand, plus court costs of $132.*

*The Court also condemned the numbered company, builder of the complex, to pay to the syndicate all of this present conviction in principal, interest and costs.*

*1. Court No 505-32-029835-122, 2015 QCCQ 9572*
*2. Gestion Almaca v. Syndicat des copropriétaires du 460 St-Jean, 2014 QCCQ 105. (C.A)*

Suite de la page 9

Le Tribunal juge que le Syndicat doit rembourser aux copropriétaires demandeurs le coût des travaux correctifs de la cheminée de leur unité, soit 2 793,21$.

Par ailleurs, le Tribunal n'accorde pas aux copropriétaires demandeurs le remboursement des honoraires payés à leur avocat. Le bénéfice de cet avis juridique n'a été que purement personnel pour les copropriétaires demandeurs.

Quant au constructeur de l'immeuble, selon le Tribunal, le Syndicat était en droit d'appeler dans ce dossier vu la nature du vice affectant l'unité des demandeurs et l'article 1077 C.c.Q. qui prévoit expressément la possibilité de le poursuivre. Selon le Tribunal, le constructeur devra donc tenir le Syndicat indemne de la condamnation prononcée dans le présent dossier, en capital, intérêts et frais.

Pour ces raisons, le Tribunal a condamné le Syndicat à payer aux copropriétaires demandeurs la somme de 2 793,21$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code Civil du Québec à compter du dépôt de la demande, plus les frais judiciaires de 132$.
Le Tribunal a aussi condamné la compagnie à numéro, constructeur de l'immeuble, à payer au Syndicat la totalité de la présente condamnation en capital, intérêts et frais.

*1. No cour 505-32-029835-122, 2015 QCCQ 9572*
*2. Gestion Almaca c. Syndicat des copropriétaires du 460 St-Jean, 2014 QCCQ 105. (C.A)*

Me Annie Lapointe

# Savez-vous si vous êtes bien protégé?

## Do you know if you are well protected?

Nous travaillons une partie de notre vie à bâtir un patrimoine, alors pourquoi ne pas s'assurer de bien le transmettre et le conserver?

Un premier investissement, la vie de couple, une maison, un investissement conjoint, un bébé, un mariage, une séparation ou un divorce, tous ces événements changent votre situation et amènent leur lot de protections à envisager. Tout se passe très vite avec tous les imprévus de la vie auxquels on doit faire face et on néglige parfois de prendre les précautions nécessaires et d'utiliser les outils qui sont mis à notre disposition pour être bien protégé et avisé, que ce soit par manque de temps ou d'argent. Pourtant, nos choix et nos actions ont des implications légales qu'on a tendance à oublier et on ne le rappellera jamais suffisamment.

La Chambre des notaires du Québec a mené une enquête portant essentiellement sur les personnes âgées de 20 à 35 ans (la génération Y), révélant que la moitié d'entre eux n'a pas, ou ne croit pas avoir la protection nécessaire. Certains, 18%, ne s'en soucient tout simplement pas selon l'enquête menée. Pourtant, il s'agit souvent de la tranche d'âge durant laquelle le plus de changements surviennent qui sont susceptibles de modifier les risques et les besoins reliés à votre famille et votre patrimoine [(1)].

Que vous fassiez vous-même partie de cette catégorie de personnes, que vous soyez un ami, ou un parent, ou que vous-mêmes jugiez que vous n'avez possiblement pas toute l'information ou la protection nécessaire pour vous, votre famille, ou vos biens, il est important de penser à la situation et d'y remédier efficacement. Avez-vous pensé à faire votre testament, mandat de protection, convention de vie commune si nécessaire? Peut-être bien qu'une simple mise à jour de vos documents est nécessaire.

Pourtant, les coûts reliés à la préparation des documents nécessaires à une protection adéquate est souvent moindre en comparaison avec les coûts de processus judiciaires plus longs qui peuvent survenir, par exemple, pour ouvrir un régime de protection suite à un accident, ou faire vérifier un testament fait seul sans l'aide d'un notaire, régler la garde d'un enfant mineur suite à un décès, en venir à une entente sur le partage des biens suite à une séparation, etc.

La Chambre des notaires a mis sur pied un outil interactif qui peut vous permettre d'avoir une idée sur votre situation actuelle et sur les précautions à prendre. Il suffit de répondre à quelques questions, nous vous invitons à passer le test : PROTECT-O-MAÎTRE (http://protect-o-maitre.cnq.org/).

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour une opinion plus particulière concernant votre situation.

(1) Étude menée par la Chambre des notaires du Québec du 19 au 24 novembre 2014 au moyen d'un questionnaire en ligne auprès d'un échantillon représentatif de 1 440 Québécoises et Québécois âgés de 20 à 35 ans, tant francophones qu'anglophones, provenant de toutes les régions administratives de la province, http://sondagegenerationy.cnq.org/

LANDREVILLE ÉLECTRIQUE INC.
Entrepreneur électricien de confiance depuis 30 ans
info@landreville.ca ▪ www.landreville.ca
514.376.4058
R.B.Q. 2374-8734-68
Membre de la
Corporation de maitres électriciens du Québec

**Noël Hémond, Pl. Fin.**
*Planificateur Financier*
*Conseiller en sécurité financière*
*Courtier en assurance de personne*
**Cell : (514) 817-3483**
**Sans frais:1-888-698-2889 poste 503**
**Noel.Hemond@investorsgroup.com**

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

***Service privilégié aux membres***

Groupe Investors
DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE:
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS
3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5
MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous licence par les sociétés affiliées.**Services de courtage offerts par l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.

*We spend a part of our lives to build a patrimony, so why not make sure to pass it on well and keep it in good condition?*

*A first investment, married life, a home, a joint investment, a baby, a wedding, a separation or a divorce, all these events change your situation and bring their own set of protections to contemplate. Everything happens very quickly with all the accidents of life that one has to face and sometimes we fail to take the necessary precautions and use the tools that are available to us to be well protected and informed, whether by lack of time or money. Yet our choices and our actions have legal implications that we tend to forget and we never remember it enough.*

*The Chamber of Notaries of Quebec conducted a survey focusing on people aged 20 to 35 years (Generation Y), revealing that half of them did not, or does not believe to have the necessary protection. Some 18% simply do not care according to the survey conducted. Yet it is often the age group in which most of the changes occur that may alter the risks and needs connected to your family and your assets (1).*

*Whether you are yourself part of this category of people, whether you are a friend or a relative, or whether you yourself think that you possibly do not have all the information or the necessary protection for yourself, your family, or your property, it is important to think about the situation and remedy it effectively. Have you thought about writing your will, a protection mandate, a cohabitation agreement if necessary? Perhaps only a simple update of your documents might be required.*

*However, the costs related to the preparation of documents necessary for adequate protection are often lower in comparison with the costs of longer judicial processes that may arise, for instance, to open a protection regime following an accident, or to check a will made alone without the assistance of a notary, set the custody of a minor child due to death, come to an agreement on the division of property following a separation, etc.*

*The Chamber of Notaries has created an interactive tool that can allow you to have an idea about your current situation and the precautions you should take. Just answer a few questions, we invite you to take the test: PROTECT-O-MASTER (http://protect-o-maitre.cnq.org/).*

*Do not hesitate to contact us for a more particular opinion about your situation.*

*(1) Study conducted by the Chamber of Notaries of Quebec from 19 to 24 November 2014 via an online questionnaire among a representative sample of 1440 Quebecers aged 20 to 35 years, both French and English, from all the administrative regions of the province, http://sondagegenerationy.cnq.org/*

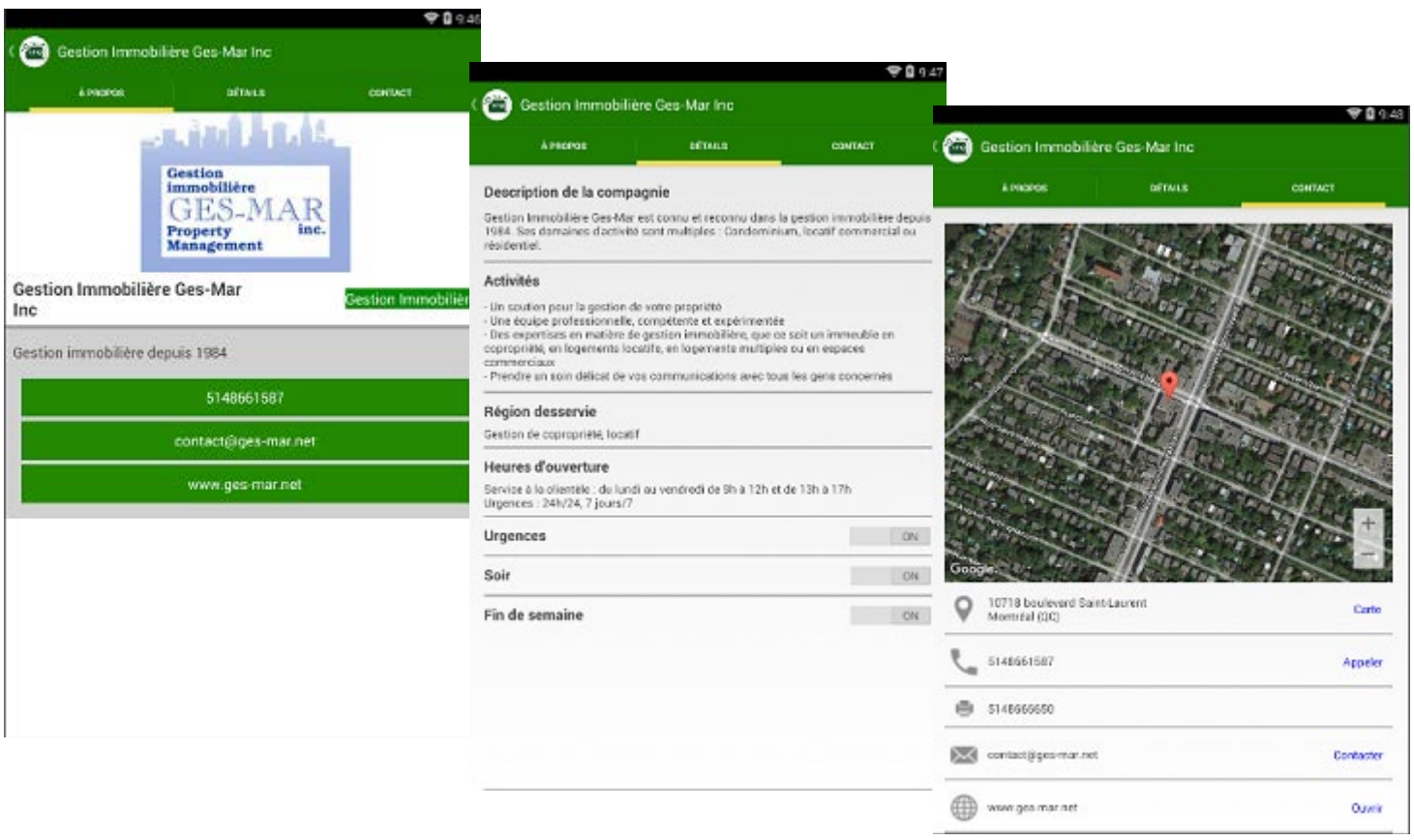
**Ne commencez pas vos travaux ou vos soumissions sans avoir consulté le Bottin APQ.**

**Une fuite d'eau? Besoin de changer votre toiture? ou tout simplement vouloir profiter tranquillement de tous les rabais offerts?**

**Le Bottin APQ est l'outil idéal et indispensable à tous vos projets!**

Vous pouvez trouver facilement vos futurs partenaires d'affaires : vous pouvez rechercher par Ordre alphabétique ou par Catégorie. Découvrez directement la liste des fournisseurs sur votre téléphone et contactez les instantanément à partir de l'application pour une efficacité inégalée.

Essayez le dès maintenant, cet outil magique est gratuit par simple téléchargement:




APPLI ANDROID SUR Google Play

Download on the App Store

*453 Millions vendus en valeur de l'année 2014. Il s'agit de 5126 logements vendus (depuis 25 ans) x 88 368$ (prix moyen vendu par logement pour tout le Québec).
Les taux en vigueur en date du 2015/12/14. Il s'agit des taux que des acheteurs ou propriétaires ont négociés ou des taux que nous avons vus annoncés dans les journaux ou sur Internet. Les taux sont pour des prêts assurés avec la SCHL, et il peut être des hypothèques d'un million et plus. Les taux sont sujets à changements sans préavis.

PRÊT 180
Soumission hypothécaire gratuite
Financement | Obtenez les meilleurs taux observés et économisez
2.15% VARIABLE
2.64% 5 ANS FIXE
2.2%* 5 ANS FIXE
www.pret180.com

BlocDirect inc.
IMMEUBLES À REVENUS
Agence immobilière
453 millions* VENDUS
depuis plus de 25 ans
Achat-Vente
Uniquement des immeubles à revenus
Ayez accès GRATUITEMENT à plus de 750 dossiers actualisés en devenant membre BlocDirect !
Suivez la valeur de votre immeuble GRATUITEMENT ! Rapport trimestriel
Contactez-nous :
418-871-0088 | 514-956-8788 | Partout au Québec : 1-877-591-0088

FOR ENGLISH VERSION GO TO WWW.BLOCDIRECT.COM
SUIVEZ-NOUS SUR FACEBOOK!