

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

SANG FROID CAR LA DIFFAMATION PEUT COÛTER CHER!



Plusieurs récents articles dans les journaux sur la propagation de nouvelles sur Facebook nous incite à vous rappeler que de publier des photos, des noms ou d'accuser un locataire de méfaits peut vous coûter cher.

En fait, si vous publiez des photos d'un logement saccagé, ou un commentaire personnel, prenez garde car les risques sont bien réels.

En fait, les nouvelles sur Facebook se partagent très vite et on ne se rend pas toujours compte de la portée de nos mots.

La maîtrise de soi est essentielle dans la gestion de vos immeubles mais aussi dans votre vie personnelle et professionnelle.

“Jean LeMauvais mon locataire au 48 rue Paradis, ville du Bonheur, a déguerpi en me laissant 2 camions d'ordures,

il me doit 4500\$ de loyer en plus. C'est un criminel. Surtout ne lui louez pas!”

C'est tout à fait le message qui pourrait conduire vers une plainte pour diffamation : avez-vous fait une demande à la Régie du logement? A-t-il droit à la présomption d'innocence? Un autre propriétaire va le refuser sur la foi de votre accusation?

Même si vous avez toutes les photos et une montagne de factures à payer à cause de lui, commencez par appeler un avocat de l'APQ pour obtenir toutes les démarches à suivre.

Une fois que vous aurez votre jugement, vous pourrez utiliser le service Avis de recherche de l'APQ pour le retrouver, vous pourrez aussi l'inscrire sur notre répertoire de décision de la Régie du Logement.

En résumé, certains commentaires porté sur des sites internet pourraient donner lieu à des poursuites en diffamation.

Suite à la page 2

À LIRE CE MOIS-CI

VOLS DANS LES LOGEMENTS



3

EXPERT POUR DES DOSSIERS
DE LA RÉGIE DU LOGEMENT



6

AINÉS : TERMINER LE BAIL



8

Poste-Publication
convention 40020616



888-382-9670
boutique.apq.org

DEVENIR
MEMBRE



*Suite de la page Couverture
Sang froid car la diffamation peut coûter cher!*

À ce titre, il faut se rappeler que même si les faits relatés sont vrais, ils peuvent entraîner une condamnation s'il est établi qu'ils sont diffusés dans l'intention de nuire. Naturellement, si les faits sont mensongers la situation risque de poser encore plus facilement des difficultés à son auteur.

Il faut donc prendre garde et évaluer les conséquences possibles avant de diffuser les images d'un logement en mauvais état et d'attribuer la faute en désignant le responsable dans un texte relevé de commentaires sucrés, salés, voire même odoriférants...

Various recent articles in the newspapers about the proliferation of news on Facebook prompts us to remind you that publishing photographs, names, or revealing a tenant's supposed misdemeanours, can cost you dearly.

Indeed, if you post pictures of a ransacked dwelling, or a personal comment, beware, because the risks are quite real.

As a matter of fact, posts on Facebook travel and proliferate

Keep calm because defamation can be expensive!

very quickly and we do not always realize the scope of our words. Self-control is essential in the management of your buildings but also in your personal and professional life.

"Nasty John, my tenant at 48, Shangri-la Street, Blessed City, has cleared off leaving me with two full trucks of garbage. Moreover, he owes me \$4500.00 in rent. He's a real criminal! Don't ever rent to him!"

This is exactly the kind of message that could lead to a libel suit... Have you submitted your case to the Régie du logement? Isn't the tenant entitled to the presumption of innocence? Couldn't another owner refuse him now on the basis of your accusation?

Even if you have all the photographs needed, and a mountain of bills to be paid because of him or her, first call a lawyer from the APQ to get an idea about all the steps to take.

Once you'll have received your judgement from the Régie, you can use the Search-warrant service of the APQ to find him, or you can

also register him on our directory of the Régie du logement's decisions.

In summary, some of the comments made on websites could lead to defamation lawsuits.

Therefore, it must be remembered that even if the facts are true, they can lead to a conviction if it is established that they were posted with intent to harm. Of course, if the facts are false, the situation may even lead to worse repercussions for the perpetrator.

We must therefore take care and evaluate the possible consequences before disseminating pictures of a dwelling in poor condition and attribute the fault by designating the person responsible in a text seasoned with sweet, salty or even odoriferous comments ...

Malheureusement, le mois de juin 2017 a apporté son lot de nouveaux objets répugnants et de situations navrantes.

De nombreux membres ont retrouvé leur logement saccagé, certains ont eu des estimations à plus de 100 000\$ de dommages! Mais outre les logements saccagés, on assiste à des vols en tout genre.

Même si le top 3 des objets volés sont les sièges de toilette, les poignées de porte et les luminaires, certains locataires "empruntent" des choses insolites :

- Un propriétaire qui se rend pour une visite à son immeuble a la désagréable surprise de se rendre compte que tous les arbustes et les fleurs devant son immeuble ont disparu!

- D'autres ont dû trouver une quincaillerie ouverte le 1^{er} juillet car plusieurs sièges de toilette ne sont plus sur la toilette, ni



COMMENT FAIRE PLUS AVEC VOS INVESTISSEMENTS?

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

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



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

IG Groupe
Investors™

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

Optez pour la différence et l'expérience

Suivez-moi sur LinkedIn et Facebook   /kevensrich

VOLS DANS LES LOGEMENTS une situation de plus en plus inquiétante



dans le logement.

- On a aussi vu des planchers et des armoires de cuisine disparaître comme par magie!

Mais ces faits insolites, sans s'attarder sur la raison qui a poussé le locataire à faire de tels gestes, soulèvent des interrogations sur la suite à donner à cette affaire et plus largement sur les vols que subissent les propriétaires.

Que ce soit une plante, un réfrigérateur, ou même un plancher flottant, le propriétaire a subi des dommages et son seul recours est de rédiger une mise en demeure pour qu'il ne commette plus ces gestes et lui réclamer les dommages.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), il est inacceptable que ce méfait prenne autant de temps et qu'aucun de ces cas ne soient traités comme un dossier criminel. Même si c'est la relation entre un propriétaire et un locataire, la Régie du logement ne devrait pas être en charge de ces cas et le locataire devrait être formellement accusé au criminel.

Si un ami vole un de ses collègues de bureau ou même son meilleur copain, il sera traduit devant la justice avec un dossier criminel au final.

Actuellement, le propriétaire devra envoyer une mise en

demeure, réclamer les dommages, ouvrir un dossier à la Régie du logement, des délais de plus de deux ans pour avoir une audience, un jugement qu'il faut faire exécuter, des frais de recouvrement...

Tout vol est un acte criminel et un propriétaire devrait avoir les mêmes droits que n'importe quel citoyen.

Selon l'APQ, plusieurs mesures inciteraient les locataires à porter plus d'attention :

- dépôt de garantie
- dossier criminel pour vol

- audience accélérée à la Régie du logement pour expulsion quand le locataire est toujours dans le logement

Un exemple de plus qui démontre le non-sens de la loi actuelle!



Lorsqu'un logement est cambriolé, ce sont deux réclamations d'assurance qui doivent être faites :

- 1) par le biais de l'assurance habitation du locataire pour les biens volés
- 2) par le biais de l'assurance habitation sur l'immeuble que le propriétaire a contractée.

Effectivement, la porte ou la fenêtre arrachée, la porte d'entrée fracturée, l'intercom détruit, tout ce matériel appartient au propriétaire et c'est donc à lui de réclamer pour faire réparer au plus vite les dommages.



Me Martin Messier

LA SÉLECTION DU LOCATAIRE

Une fois que vous avez fait vos entrevues de sélection (anciennement la visite du logement) (voir article dans la section réservée aux membres Mot de l'éditeur), il faut maintenant procéder aux évaluations des locataires.

ATTENTION: Si vous choisissez de ne faire que des évaluations sur certains locataires vous pouvez être exposé à une plainte pour discrimination que votre locataire pourrait faire auprès de la Commission des droits de la personne. En effet, il est risqué de refuser sans faire les vérifications. Par exemple sur la question du revenu disponible pour payer le logement, un propriétaire qui avait basé sa décision sur des calculs mathématiques sans vérifier auprès du propriétaire précédent si le loyer était acquitté à temps, fut condamné pour cette raison.

De plus en plus, les marges de manœuvres très limitées des propriétaires d'immeubles à revenus imposent une vérification complète des antécédents du candidat à la location. Une simple vérification des habitudes de paiement des cartes de crédit et des prêts pour les véhicules est insuffisante. Un gestionnaire prudent fait aussi les vérifications auprès de l'employeur, des deux propriétaires précédents, vérifie les causes devant la Régie du logement et devant les tribunaux civils et criminels. De plus en plus, le propriétaire voudra visiter le candidat à la location chez lui, dans son appartement, pour voir à quoi ressemble son milieu de vie et le soin donné au

logement.

Idéalement, vous établissez vos critères de façon à analyser les dossiers sur une base identique et harmonisez votre processus décisionnel.

Par exemple, vous pourriez utiliser une grille d'analyse portant sur les points constatés dans l'entrevue de sélection auquel vient s'ajouter le résultat des vérifications dans le cadre de l'évaluation.

Parmi les points qui pourraient être l'objet de votre analyse, devrait se trouver ceux-ci:

- Le candidat s'est présenté à l'heure
- Le candidat est courtois et poli
- Le candidat n'est pas à la dernière minute pour louer un logement
- Le candidat a démontré qu'il était raisonnable dans ces attentes face au logement
- Les besoins décrits par le candidat sont en mesure d'être comblés avec l'appartement visé
- Les explications du candidat quant à la raison de son départ de l'autre logement sont raisonnables
- Les explications du candidat quant à la raison de son départ de l'autre logement ont été vérifiées
- Les habitudes de paiement du candidat sont satisfaisantes
- Le candidat n'a pas d'antécédents criminels ayant un impact dans la vie en logement
- Le candidat n'a pas d'antécédents civils ayant un impact dans la vie

en logement

- Le candidat n'a pas d'antécédent à la Régie du Logement ayant un impact sur la location du logement
- L'employeur a confirmé le revenu du candidat
- Le revenu est suffisant pour la location de ce logement
- L'emploi ou la source de revenu est stable

Une fois que vous aurez complété la grille souhaitée pour chacun de vos immeubles il sera plus facile pour vous, dès l'annonce du logement d'être stratégique et analytique dans la location de vos logements.

N'oubliez pas: une fois qu'on lui remet les clés, avec ou sans bail écrit, le candidat devient votre locataire avec TOUTES les protections que la loi lui confère.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toutes questions et demeurez à l'affût de nos formations sur le sujet.

Once you have done your selection interviews (formerly the housing visit) 1 (see item xxx in the Members' section on this topic), it is now time to proceed with the tenant assessments.

CAUTION: If you choose to assess only certain tenants, you may be subject to a discrimination complaint that your prospective tenant



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

Volume 33 No 6
Juin 2017

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Surintendant:
Jean Côté

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

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

may make to the Human Rights Commission. Indeed, it is risky to refuse without verification, for instance, on the question of disposable income to pay for the housing. A landlord, who had based his decision on mathematical calculations without checking with the previous landlord if the rent was paid in time, was condemned for this reason.

Increasingly, the very limited margins of manœuvring of rental revenue-generating property owners require a comprehensive and thorough verification of the candidate's rental history. A simple verification of the payment habits of credit cards and vehicle loans is insufficient. A prudent property

manager also checks with the employer and the two previous landlords. He also verifies the cases before the Régie du logement and before the civil and criminal courts. More and more, the landlord will want to visit the candidate to the lease at home, in his apartment, to see what his living environment looks like and the care given to the housing.

Ideally, you base your criteria to analyze the files on an identical platform so as to harmonize your decision-making process.

For instance, you could use an analytical grid for the points identified in the screening interview corroborated with the results of

the audits as part of the evaluation.

Some of the points that may be the subject of your analysis should be:

- The candidate showed up on time.
- The candidate is courteous and polite.
- The candidate does not wait until the last minute to rent an apartment.
- The candidate has demonstrated that he is reasonable in his housing expectations.
- The needs described by the candidate can be met with the apartment concerned.
- The candidate's explanation of the reason for leaving the other housing is reasonable.

- The candidate does not have a civilian history having an impact on living in an apartment.

- The candidate has no antecedents at the Régie du logement having an impact on the rental of the housing.
- The employer confirmed the candidate's income.
- His income is sufficient for the rental of this dwelling.
- His employment or source of income is stable.

Once you have completed the desired grid for each of your buildings it will be easier for you, as soon as the housing announcement has been made, to be strategic and analytical in the rental of your dwellings.

- The candidate's explanation as to why he left the other dwelling has been verified.
- The candidate's payment habits are satisfactory.
- The candidate has no criminal history impacting on living in a dwelling.

Remember: once you have handed over the keys, with or without a written lease, the candidate becomes your tenant with ALL the protections that the law confers on him.

Do not hesitate to contact us for any questions you may have and to remain abreast of our training sessions on the subject.

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

Messier, Soucy
Avocats - Barristers & Solicitors

PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

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

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

Testaments
Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant le liquidateur de votre succession, le tuteur de vos enfants le cas échéant, et plus encore.
Le testament notarié permet d'éviter de longs délais suite au décès. Il est valide sans autre formalité. En effet, tout testament non notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.

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

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

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

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

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

Do you know that when a dwelling is vandalized it is not one victim but two victims who must be compensated?



When a dwelling is burglarized, two insurance claims must be made:

- 1) through the tenant's home insurance for stolen property; and
- 2) through the rental housing owner's insurance on the property that the owner has contracted.

Indeed, a door or window torn off, an entrance door fractured, an intercom destroyed, all of this material belongs to the owner and so it is up to him to claim to have the damages repaired as quickly as possible.



Me Jean-Olivier Reed

L'EXPERT DANS UN DOSSIER DE RÉGIE DU LOGEMENT : SON UTILITÉ, SES COMPÉTENCES

The expert in a case before the Régie du logement: His usefulness and his skills

Même si la Régie du logement est un tribunal administratif, il ne faut pas minimiser son importance et les conséquences d'un jugement contre vous. Sachez que la Régie du logement a le pouvoir de rendre des jugements jusqu'à un montant maximal de 85,000.00\$ soit le même montant que la Cour du Québec.

Dans plusieurs situations, l'opinion d'un expert sera essentielle. Que ce soit dans le cadre d'une infestation quelconque, la présence de moisissures ou d'une infiltration d'eau, son témoignage servira généralement à déterminer l'origine du problème, sa cause ou à émettre une opinion quant à la personne responsable du problème.

Puisqu'il est étranger au conflit et qu'il a une expertise dans le domaine visé par la cause, son témoignage sera très important pour le décideur puisque cela lui permettra de l'aider à comprendre le problème et de l'éclairer et d'éventuellement même de l'orienter dans sa décision.

Il a souvent une meilleure crédibilité que les personnes directement concernées par le litige puisqu'il n'est pas impliqué personnellement et émotivement dans le conflit. Reste que son impartialité est primordiale tout au cours de son témoignage, ce que le juge appréciera évidemment.

Nous allons vous expliquer brièvement les règles entourant son utilisation dans un dossier de Régie du logement.

Premièrement, son rapport écrit n'est pas suffisant. Il doit se présenter en personne pour être interrogé par le Juge et la partie adverse afin, la plupart du temps, de préciser son opinion et sa pensée, interpréter ses photos et même d'être confronté à une expertise contraire commandée par le locataire par exemple.

Deuxièmement, avant son témoignage, le juge devra le qualifier d'expert à la cour. Il le fera en parcourant ses compétences, son expérience et même son curriculum vitae. Une fois qualifié, son témoignage débutera. Il a le droit de se baser sur un rapport écrit et des photos prises

par lui.

Finalement, sachez que la Régie du logement considère qu'une partie ne peut être partie prenante et expert pour une raison évidente, son impartialité.¹

Donc, même si le propriétaire est lui-même plombier par exemple, il est préférable qu'il engage un autre plombier dans le cas particulier où celui-ci veut établir la responsabilité du locataire dans l'événement par exemple.

Peuvent être experts par exemple: Ingénieur, architecte, expert en bâtiment, exterminateur, plombier, électricien, etc...

Normand c. Martin 29- 11117-001

Even if the Régie du logement is an administrative tribunal, one must not underestimate its importance and the consequences of a judgement against you. Please note that the Régie du logement has the power to render judgements up to a maximum of \$85,000.00, which is the same amount as at the Court of Québec.

In many situations, the opinion of an expert will be essential. Whether it is in a situation of infestation, the presence of mould or infiltration of water, his or her testimony will generally be used to determine the origin of the problem, its cause or to express an opinion as to who is responsible for the problem.

Since he is an outsider to the conflict and has expertise in the field dealt with by the case, his testimony will be very important to the judge because it will help him to understand the problem and clarify it, and possibly even guide him in rendering his judgement.

He often has more credibility than the people directly involved in the litigation since he is not personally and emotionally involved in the conflict. Still, his impartiality remains paramount all throughout his testimony, which the judge will of course appreciate.

We will now briefly explain the rules surrounding the expert's usefulness in a real case before the Régie du logement.

First, his written report is not suf-



ficient. He must present himself in person to be questioned by the Judge and the opposing party in order to, most of the time, clarify his opinion and his thoughts, interpret his photographs and even to be confronted with a counter-expertise commissioned by the tenant for example.

Secondly, before his testimony, the judge should qualify him as an expert to the Court. He will do this by going through his skills,

experience and even his resume. Once qualified, his testimony will begin. He has the right to rely on a written report and pictures taken by him.

Finally, be aware that the Régie du logement considers that a party cannot be a fully-fledged party to the case and an expert at the same time, for an obvious reason, its impartiality.¹

So, even if the owner is a plumber,

for example, it is preferable that he hire another plumber in the particular case where he wants to establish the liability of the tenant in the event for instance.

Can be experts for example: an engineer, an architect, a building expert, an exterminator, a plumber, an electrician, etc...

Normand v. Martin 29-11117-001

L'APQ Y SERA!

Dans le contexte où le gouvernement fédéral s'est engagé à légaliser le cannabis, le Gouvernement du Québec a pris acte du projet de loi déposé le 13 avril 2017. Il amorce un processus de consultation et d'échanges qui mènera, à terme, au dépôt d'un projet de loi-cadre, à l'automne 2017.

Outre la tenue du Forum d'experts sur l'encadrement du cannabis au Québec, les 19 et 20 juin 2017, la démarche retenue par le Gouvernement du Québec propose aussi :

- des consultations publiques dans différentes régions du Québec, du 22 août au 12 septembre 2017;

Les représentants d'organisations pourront : répondre à un questionnaire, ou déposer un document écrit.

Ces consultations publiques ont pour objectifs :

- d'entendre les différentes organisations concernées par les enjeux découlant de l'encadrement du cannabis;
- d'entendre l'opinion citoyenne sur les importantes décisions à prendre concernant l'encadrement du cannabis au Québec.

SOLUTIONS H₂O+
PROTECTION ET DÉTECTION
DES DÉGÂTS D'EAU...
SOUS UN MÊME TOIT



laPersonnelle





Me Annie Lapointe

Terminer le bail avant terme dans le cas d'un aîné

Dans les cas, donc, où le locataire doit quitter à cause de son état de santé, la loi lui permet de remettre un avis de 2 mois au locateur si son bail original est de 12 mois ou plus.

Cet avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, à laquelle est joint le certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions qui nécessitent l'admission sont remplies. Mais qu'est-ce que ça veut dire? On aura donc une attestation confirmant l'admission de la personne, et un « certificat d'une personne autorisée (un professionnel de la santé et des services sociaux qui travaille dans un CLSC, un CHSLD, un centre hospitalier ou dans un cabinet privé, tels un médecin, un travailleur social, un infirmier ou une infirmière, etc.) qui confirme que l'aîné remplit les conditions d'admission » (2).

Un jugement récent est venu confirmer qu'une lettre du nouveau locateur (de la nouvelle résidence) confirmant l'admission permanente du locataire dans leur établissement n'est pas suffisant pour remplir toutes les conditions prévues dans la loi. Il ne s'agit en effet que d'une portion de la documentation nécessaire (3).

Si, à la réception d'un tel avis, vous constatez qu'il manque un document, il est important de le faire savoir au locataire. La Régie du logement a déjà refusé une réclamation du propriétaire au motif qu'il n'a pas laissé savoir son refus dans un délai raisonnable. Il s'agissait d'un autre cas où la locataire a envoyé un avis de deux mois pour mettre terme à son bail avec, encore une fois, seulement la lettre de la nouvelle résidence à l'effet

que la locataire était admise et faisant état des services offerts. Le locateur a refusé cet avis, mais n'a fait connaître son refus qu'à la date de départ de la locataire. Le juge a reconnu que la locataire aurait dû accompagner son avis d'un certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions nécessitant son admission étaient remplies (billet médical ou autre comme plus haut décrit). Par contre, il a aussi rappelé l'obligation de se conduire selon les exigences de la bonne foi. Le juge est alors d'avis que « le locateur aurait dû aviser la locataire que son avis était incomplet de sorte qu'elle aurait pu corriger le défaut »(4) et ne pas attendre le jour de son départ pour le faire, alors qu'il était trop tard pour elle pour rectifier quoi que ce soit. La réclamation a donc été rejetée.

(1) Art. 1974, Code civil du Québec.

(2) 2015 QCRDL

12842, 137386 37 20140219 G.

(3) 2017 QCRDL 10167, 37-130423-007 37 20130423 G.

(4) 2015 QCRDL 23552, 157128 23 20140529 G.

Parfois on commence un bail, et on doit y mettre fin pour différentes raisons de la vie. Le locataire a alors différentes options qui s'offrent à lui dans le but de respecter son contrat, soit la cession de son bail ou la sous-location de son logement, et dans la plupart des cas, il ne peut mettre un terme à son contrat sans autorisation du locateur.

Il existe différentes exceptions permettant au locataire de mettre fin à son contrat de façon prématurée et le départ en résidence pour aînés en fait partie. Il ne s'agit toutefois pas de n'importe quelle résidence dans n'importe quelle situation. Il devra s'agir d'un centre d'hébergement et de soins de longue durée, une ressource intermédiaire, ou une résidence privée pour aînés où lui sont offerts des soins infirmiers ou d'assistance personnelle que nécessite son état de santé, ou tout autre lieu d'hébergement où lui sont offerts de tels soins ou services (1).

Ainsi, même si un aîné est sur une liste d'attente et se voit attribuer en plein milieu de son bail une place pour aller dans une résidence pour aînés, mais où ne sont offerts aucun soin à la personne nécessaire pour son état de santé, on doit respecter le bail jusqu'à son terme. Si les conditions ne sont pas remplies et que le locataire quitte tout de même, il sera considéré comme ayant déguerpi du logement sans droit et devra payer les dommages subis par le propriétaire jusqu'à ce que son logement ait été reloué.

**Notre taux
SPÉCIAL A.P.Q.**

1.98%

Terme de 5 ans fixe

Taux sujet à changements sans préavis
Certaines conditions s'appliquent



Serge Bélanger
Courtier hypothécaire

**Commercial
Multi-logement**

450 888.1599
info@sergebelercourtier.com

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

LK TOITURES

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

450 437-4118 | LKTOITURES.COM

Sometimes one begins a lease, and one has to put an end to it for different reasons in life. The tenant then has different options available to him in order to comply with his contract, namely the assignment of his lease or sublease of his dwelling, and in most cases he cannot put an end to his contract without the landlord's authorization.

There are various exceptions allowing the tenant to terminate his contract prematurely, and leaving for a seniors' home is part of it. However, it is not a question of just any residence in any kind of situation. It must be a residential and long-term care centre, an intermediate resource service, or a private residence for seniors where nursing or personal assistance are provided in view of his health situation, or any other place of accommodation where such care or services are offered to him (1).

Thus, even if an elder is on a waiting list and is given an opportunity, in the middle of his lease, to go to an elderly residence but where no care is given to the person necessary for his state of health, then the lease must be respected until its end. If the conditions are not fulfilled and the tenant leaves anyway, then he/she will be considered as having left the housing illegally (i.e. without right) and he will have to pay the damages suffered by the owner until his housing has been re-let.

In cases therefore, where the tenant must leave because of his state of health, the law allows him to give a notice of 2 months to the landlord if his original lease is for 12 months or more.

This notice must be accompanied by a certificate from the authority concerned, to which is attached the certificate of an authorized person certifying that the conditions which require admission are fulfilled. But what does that mean? There will therefore be a certificate confirming the admis-

sion of the person, and a "certificate from an authorized person (a health and social services professional working in a CLSC, a CHSLD, a hospital centre or a private practice, such as a physician, a social worker, a male or female nurse, etc.) confirming that the elderly person meets the eligibility requirements" (2).

A recent judgement confirmed

Terminating the lease in the case of an elderly person

that a letter from the new landlord (of the new residence) confirming the permanent admission of the tenant in their establishment is not sufficient to fulfill all the conditions stipulated in the law. It is, however, only a part of the necessary documentation (3).

If, upon receipt of such a notice, you find that a document is missing, it is important to let the tenant know about this. The Régie du logement has already refused a complaint from the landlord on the grounds that he did not give notice of his refusal within a reasonable time. This was another case in which the tenant sent a two months' notice to terminate his lease with, once again, only the letter of the new residence to the effect that the tenant was admitted and acknowledging the services offered. The landlord refused this notice, but did not declare it until the tenant's departure date. The judge acknowledged that the tenant should have accompanied his or her notice with a certificate from an autho-



rized person certifying that the conditions requiring admission were met (medical or other as

given notice to the tenant that her notice was incomplete so that she could have remedied the default" (4) and not wait until the day she left to do so, when it was too late for her to rectify anything. The claim was therefore rejected.

described above). On the other hand, he also recalled the obligation to behave according to the requirements of good faith. The judge was therefore of the opinion that "the landlord should have

- (1) Section 1974, Civil Code of Québec.
- (2) 2015 QCRDL 12842, 137386 37 20140219 G.
- (3) 2017 QCRDL 10167, 37-130423-007 37 20130423 G.
- (4) 2015 QCRDL 23552, 157128 23 20140529 G.



www.BoitesetCamion.com

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

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

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



Guide auprès des propriétaires de logements locatifs,



auprès des locataires,



mais aussi auprès des copropriétaires

Hausse des taux d'intérêt mais faible hausse de loyer à prévoir!

Avec la méthode actuelle de la Régie du logement, le retour sur investissement en 2017 s'annonce le plus sombre en 30 ans!

Le terme « méthode actuelle » est désuet, néfaste et démontre un manque flagrant de désintérêt du Gouvernement de changer la situation.

Réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble : Au plus bas!

2017 : 2,4%

2016 : 2,5%

2015 : 2,9%

2014 : 2,6%

2013 : 2,6%

2012 : 2,9%

Après des taux de 2,4% en 2017, voilà que les taux sur les certificats de placements garantis à 5 ans pour les 6 premiers mois sont catastrophiques. En juin 2017, le taux est de seulement 1,13%!

Avec de tels taux, si on reporte le calcul de la Régie du logement sur 6 mois, les propriétaires auraient droit à 2,2%.

Pour un logement dont le propriétaire a refait la cuisine au coût de 10 000\$, le loyer sera augmenté de 9,38\$ par mois.

On est loin du 16% qui était en vigueur dans les années 80 et qui permettait aux propriétaires d'entretenir de façon convenable les logements. Qui permet-

tait aussi d'innover, de rendre nos immeubles plus verts, plus modernes.

HAUSSE DU TAUX DIRECTEUR, HAUSSE DE LOYER?

Il faut attendre encore quelques mois avant de savoir si la hausse du taux directeur annoncée le 12 juillet et les autres hausses prévues cet automne vont se refléter sur les certificats de dépôt d'ici les 6 prochains mois.

Car actuellement les propriétaires de logements paieront plus pour leur hypothèque et marges de crédit en 2017 par rapport à 2016 mais verront leur retour sur investissement rallongé.

Enfin les propriétaires de logements paient plus et reçoivent moins.

Il faudra que les taux augmentent d'une forte croissance pour que le taux d'augmentation de 2018 soit plus élevé qu'en 2017 et il est peu certain que le taux n'augmentera pas de façon significative pour que vous puissiez recouvrir vos dépenses d'ici 10 ans!

L'APQ surveillera l'évolution du taux d'augmentation pour 2018 et vous informera des impacts sur vos finances.



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

Rise in interest rates but low rent increase to be expected!

With the current method of the Régie du logement the return on investment in 2017 is expected to be the faintest in 30 years!

The term "current method" is obsolete and nefarious, and it shows a flagrant lack of interest on the part of the Government to change the situation.

Repairs and major works related to any building: at the lowest level!

2017: 2.4%
2016: 2.5%
2015: 2.9%
2014: 2.6%
2013: 2.6%
2012: 2.9%

With rates of 2.4% in 2017, the rates on 5-year guaranteed investment certificates for the first 6 months are catastrophic. In June 2017, the rate is only 1.13%!

With such rates, if the calculation of the Régie du logement is postponed for 6 months, the owners would be entitled to 2.2%. For a unit where the owner has refurbished the kitchen at a cost of \$10,000.00 the rent will

be increased by \$9.38 per month.

This is a far cry from the 16% that was in effect in the 1980s and allowed rental housing owners to properly maintain their dwellings. And that also allowed us to innovate, to make our buildings more ecological, greener, more modern.

Rise in the prime rate, increase in rent?

It will take a few more months to know if the prime rate increase announced on July 12 and the other increases planned this fall will be reflected in the certificates of deposit over the next 6 months.

Because currently, rental housing owners will pay more for their mortgage and lines of credit in 2017 compared to 2016 but

they will see their return on investment lengthened. In the end, rental housing owners pay more and receive less.

The rates will need to increase strongly for the 2018 increase rate to be higher than in 2017 and it is unlikely that the rate will

increase significantly enough so that you can recover your expenditures within 10 years!

The APQ will monitor the evolution of the rate of increase for 2018 and inform you of the impact on your finances.



SPÉCIALISÉ PROPRIÉTÉ À REVENUS 6 LOGIS ET PLUS

VOUS VOULEZ VENDRE OU ACHETER!

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



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

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

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

*Mon but
est de bien vous servir*



Madame Wee
secrétaire



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELCEIL

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

BLAINVILLE

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

NAPIERVILLE

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

ORLÉANS

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

SAINT-AMABLE

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

SAINT-BASILE-LE-GRAND

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

SAINT-EUSTACHE

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

SAINT-GEORGES-DE-BEAUCE

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

SAINT-HYACINTHE

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

SAINT-LÉONARD

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

SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

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

SAINTE-CATHERINE

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

**Pour en savoir plus,
communiquez avec nous**

par téléphone : 514-326-1004

par télécopieur : 514-326-8446

par courriel : industriel@bmrmatco.com

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

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

2. APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél. : (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

www.appliancity.com

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

3. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

4. ASSURANCES

La Personnelle

Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

5. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

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

6. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687

Sans frais : 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiraclemontreal@live.fr

www.bainmiraclemontreal.ca

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

7. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

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

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

8. BÉTON

Fissures-Rénove-inc

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

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

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

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

9. CALFEUTRAGE

MK Calfeutrage

Tél.: (514) 747-5553

info@mkcalfeutrage.ca

www.mkcalfeutrage.ca

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

10. CHAUFFE-EAU

Hydro Combustion

Tél.: (450) 628-5060

Aute : (514) 212-7937

jfhughes@hydrocombustion.ca

www.hydrocombustion.ca

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

HydroSolution

Annie Beaudoin, représentante

Tél.: (514) 326-0606 poste 4281

Cell.: (514) 604-0910

abeaudoin@hydrosolution.com

www.hydrosolution.com

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

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

Leapro

Tél.: 514-707-7474 (24h)

vente@leapro.ca

www.leapro.ca

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

10. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction A. Desfossés.

Alexis Desfossés

Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

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

Construction Bostan inc.

(514) 510-7310

(514) 973-1973

b.construction@outlook.com

constructionbostan.ca

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

Construction Seni inc.

Entrepreneur général

514-863-5722

450-759-0263

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

Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

13. COURTIER IMMOBILIERS

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

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

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

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

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

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

14. COUVREURS

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

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

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

RÉFECTION ET RÉPARATION DE TOITURES

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

Réparations de toitures
 Ventilation de toitures
 Pontage de bois et isolation de la toiture
 Infiltration d'eau
 Nettoyage des algues sur le bardeau
GOUTTIÈRES

Installation et remplacement des gouttières

Nettoyage des gouttières
 Installation de protège-gouttières Alu-Rex
SERVICES AUX ENTREPRENEURS
 Service de couvreur pour les contacteurs.

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

LK Toitures
 Tél.: 450-437-4118
 Urgences : 514-792-7345
 info@lktoitures.com
 www.lktoitures.com

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

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

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

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

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

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

15. DÉMÉNAGEMENT

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

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

16. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T
 Tel: (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887
 www.filaturequali-t.com

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

17. DRAINAGE

Drainage Québécois
 Robert Béland

TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN
 Fax: 514-498-7072
 www.drainagequebecois.com

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

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

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

18. ÉLECTRICITÉ

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

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

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

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

19. ENTRETIEN - NETTOYAGE

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

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

20. ENVIRONNEMENT

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

- Évaluations environnementales et décontamination des sols

21. ÉVALUATEURS

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

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

22. EXTERMINATEUR

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

- Produits et services professionnels

Élite Extermination
 Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385
 elite.extermination@hotmail.com
 www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès Souris, rats, chauves-souris, pigeons, rats-laveurs et bien plus!

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

Extermination Contre-Attak

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

-une compagnie familiale établi depuis 27ans

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

Extermination Platinum

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

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

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393
Sans frais: 1-877-438-5454
Président : Martin Beaudry

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

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

23. FINANCEMENT

Centres Hypothécaires Dominion

Lesley Wright MBA
Tél.: (514) 808-3661

lesleywright@dominionlending.ca
www.wrightmortgages.ca

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

23. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca
1-877-398-5071

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

Patrick Hérard
Formateur, coach en placement immobilier

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

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

24. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com
Tél.: 1 866 559 5169

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

25. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

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

Pour les syndicats de copropriétés:

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

Ges-Mar Inc.

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

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

Gestion Plex

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

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

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

27. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé
Huissiers de justice s.e.n.c.
100 - 529 Ste-Hélène,
Longueuil

Tél.: (514) 990-2999
Télec.: (450) 651-1162
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!

Quintin & Associés SENC
Huissiers de justice

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

quintin.associe@videotron.ca

https://www.facebook.com/quintin.associehuissiers

Nous misons sur un service personnalisé, Notre priorité : Le client !

Nos champs d'expertises sont nombreux : Signification de divers documents juridique, Ordre de comparaître, Mise en demeure etc. Exécution de jugement tel que l'expulsion de locataire, saisie en main tierce (Revenu / bancaire).

Le recouvrement à l'amiable de créance.

28. HYPOTHÈQUE

Caterina Ballaro
Courtier Hypothécaire

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

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

Westmount Capital

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

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

29. INGÉNIERIE

Énertech Solutions inc.
Mécanique de bâtiment

5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc)
H4P 1H7
Tel: 514-638-2886
avi@enertechsolutions.ca

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

30. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour
Planificateur financier

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

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com

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

Noël Hémond
Planificateur financier,
PI. fin

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

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

31. INSONORISATION

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

www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com

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

32. INSPECTION BÂTIMENT

ANIEB
Association Nationale des
Inspecteurs et Experts en
Bâtiments

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

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

CIEBQ

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

- Expertise commerciale et résidentielle
- Inspection fin de garantie (5 ans)

- Prêachat et fonds de prévoyance
- Témoin expert à la Cour

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

www.inspectionlambert.com
patrick@inspectionlambert.com

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

33. MAÇONNERIE

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

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

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

Autre : (514) 576-1441

tommybouillon@maconneriegratton.com
www.maconneriegratton.com

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

SCDP Maçonnerie Inc
David Parent, Président
514-999-3846
514-249-6785

SCDPMaçonnerie@gmail.com

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

34. NETTOYAGE DE CONDUITS

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

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

35. PEINTURE

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

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

CODE RABAIS 30758755

36. PLANCHER

Centre du Plancher 640
Tél.: (450) 491-5655
Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

37. PLOMBERIE

Plomberie de la Montagne
Tél.: (450) 922-2606

Cell.: (514) 838-4209

luc@plomberiedlm.com

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

Mecanitech Ltée

Benoit Lapointe, Estimateur

Tél.: (514) 341-6200

blapointe@mecanitech.com

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

38. PORTES ET FENÊTRES

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

Télé. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

Fenestration Plasse A Rénovation

Alain Plasse, Entrepreneur

Tél.: (450) 746-2553

parenovation@msn.com

- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

39. RÉPARATIONS

Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036

maintenance.canada@gmail.com

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

40. SÉCURITÉ - INCENDIE

Groupe Boroy Notiplex

Damien Langlois, Directeur général

Tél.: (514) 353-8765

Autre : (514) 941-4944

damien.langlois@notiplex.com

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

41. SINISTRES

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

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

42. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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

43. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C.

Plus inc.

Tél./Télec.: (514) 990-0688

ventes@bc-plus.ca

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



Un bon gestionnaire pour vos immeubles

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

Plusieurs propriétaires, très occupés par la gestion de leurs immeubles, choisissent de confier cette tâche à des gestionnaires spécialistes de l'immobilier. Personnellement, c'est une stratégie que j'applique dans la gestion de tous mes immeubles. La raison en est bien simple : c'est plus rentable que de tout faire soi-même.

Cette manière de faire me permet d'économiser un temps précieux, puis de le réinvestir dans d'autres projets. Logique, n'est-ce pas? Mais encore faut-il trouver le bon gestionnaire. Pour ce faire, je vous recommande de mettre en application les étapes suivantes.

1- Établissez vos besoins

Avant même de choisir un gestionnaire, il vous faudra établir quels sont les services dont vous aurez besoin. La plupart des gestionnaires offrent des services relatifs à la gestion financière, à la location et à la gestion des opérations. Par exemple, ils s'occuperont de négocier puis de signer les contrats de service, ils s'occuperont aussi du marketing, de l'entretien, ils signeront les baux et seront en mesure d'évaluer et d'optimiser le rendement d'un immeuble.

2- Faites des vérifications d'usage
Avant d'officialiser une entente avec un gestionnaire, il est important de vérifier certains points. D'abord, validez les tarifs. Normalement, ceux-ci varient entre 4 à 8 % des revenus bruts d'un immeuble. Vérifiez aussi que votre candidat est assuré en responsabilité civile pour l'administration du bien d'autrui en cas d'erreur ou d'omission. Vérifiez aussi les antécédents juridiques. Il est important que votre futur gestionnaire soit habitué à agir en toute légalité.

3- Menez une entrevue

Eh oui, comme dans un processus d'embauche en bonne et due forme! L'entrevue est un excellent moyen afin de se faire une idée plus précise d'un candidat. Voici certaines questions que j'aime poser lors d'une entrevue.

Depuis combien de temps êtes-vous dans le domaine?

Cette question permet de savoir si votre candidat est bien établi dans sa profession, et s'il compte demeurer dans le domaine pour plusieurs années. Vous pouvez en profiter pour en savoir davantage sur son cheminement. Comment est-il devenu gestionnaire? A-t-il des formations? De l'expérience?



Demandez-lui des preuves de ses compétences!

Pouvez-vous me parler de vos clients actuels?

Il est important de connaître le genre de clientèle avec laquelle votre candidat est habitué à transiger. Ainsi, vous en apprendrez sur ses habitudes et ses expériences. Posez d'autres questions concernant l'étendue des parcs immobiliers avec lesquels il travaille, ainsi que sur la durée des relations avec ses clients. N'hésitez pas à demander pourquoi il a cessé de faire affaire avec un ancien client. Un de mes locataires vous appelle pour un dégât d'eau en pleine nuit. Quel est votre plan d'action?

Challengé dans une mise en situation, un gestionnaire d'immeuble en révélera beaucoup sur lui-même ainsi que sur ses services. Cette question permettra notamment de mettre à l'épreuve la qualité de son service et de mesurer sa disponibilité.

Comment mesurez-vous votre rendement? Avez-vous des indicateurs de performance?

Vous devez à tout prix poser au moins une question à saveur économique, afin de mesurer les compétences de votre candidat

dans ce domaine. Si cet aspect n'est pas maîtrisé, qu'on vous donne des réponses vagues et peu précises, passez au candidat suivant.

Un locataire ne paie pas son loyer. Après combien de temps entreprenez-vous des démarches pour l'évincer?

Une telle question permettra d'abord de voir comment votre candidat se comporte avec les locataires, s'il sait user de diplomatie ainsi que se montrer persuasif. De plus, vous pourrez mesurer ses connaissances quant aux lois et au système juridique.

Suite à votre entrevue, n'hésitez pas à demander des références. Bien entendu, ces questions ne sont que des exemples. Il en existe bien d'autres! Maintenant, c'est à vous de bien cerner vos besoins et de déterminer à quoi ressemblerait votre gestionnaire idéal.

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

514 826 6900

Urgence 24/7

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

info@lauresco.ca
www.lauresco.com

BÉTONEL^{MD}



Offre spéciale

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

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

35%

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

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



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

www.betonel.com

Consultations du ministre des finances sur les assurances en copropriété

Ce mois-ci, le ministre des finances entame une période de consultations sur les assurances en copropriété.

Cette consultation s'inscrit dans la suite des travaux déjà entamés par le ministre de la Justice du Québec concernant la révision de l'ensemble des règles relatives à la copropriété. Ces propositions reposent sur deux grands principes, soit :

- que le maintien de l'intégrité du bâtiment, tant dans ses parties communes que dans ses parties privatives (avant améliorations), relève de la responsabilité du syndicat de copropriétaires. Les risques qui y

sont liés doivent donc demeurer mutualisés;

- que les règles relatives à l'assurance des copropriétés, tant avant qu'après un sinistre, soient claires.

L'APQ est de plus en plus liée au domaine de la copropriété par le changement dans le marché locatif : plusieurs propriétaires achètent un ou des condos pour en faire la location.

La hausse des franchises d'assurance, les hausses de prime, le nombre d'assureurs qui diminuent lorsqu'on mentionne le mot "syndicat de copropriété". Tous ces facteurs

augmentent les frais mensuels, occasionnent des cotisations spéciales et embrument la vie de plusieurs copropriétaires.

Afin de compléter notre mémoire et partager vos expériences, nous vous invitons à nous faire parvenir vos inquiétudes, commentaires au courriel

info@apq.org avant le 4 août 2017.

C'EST ENSEMBLE QUE NOUS POUVONS CHANGER LES CHOSES!



Profitez de l'entente privilège!

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

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

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

JOSEPH ÉLIE



120 ans

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



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3
Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958
Courriel: info@josephelie.com www.josephelie.com

Bonjour, quels sont vos revenus de location? Divulgation obligatoire des loyers!

Les services de rôle d'évaluation foncière révisent tous les 3 ans la valeur des bâtisses sur leur territoire.

De ces nouvelles valeurs, le compte de taxes en sera augmenté.

Mais pour déterminer la valeur de votre immeuble, les évaluateurs vont vous demander le montant de vos revenus, soit les loyers encaissés.

La loi sur la fiscalité municipale encadre cette évaluation. Elle permet, entre autres, à la ville et à l'évaluateur de recueillir plusieurs données financières sur votre immeuble.

Sans ces informations, l'évaluateur ne peut pas attribuer une « Valeur réelle ».

Ces informations peuvent aller des revenus et dépenses de l'immeuble, de la liste des loyers et des locataires et des résumés des baux.

Toutes les unités d'évaluation inscrites au rôle d'évaluation d'une municipalité doivent être

évaluées sur la base de cette « valeur réelle », établie à une même date. C'est ce qui assure l'équité du rôle d'évaluation.

Certaines ont besoin de moins d'informations financières. Les villes peuvent aussi changer de méthode d'une évaluation à l'autre, ce qui pourrait expliquer que vous n'aviez pas ces renseignements à fournir dans le passé.

Sachez que si vous refusez de fournir les documents demandés, cela constitue une infraction en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale et des amendes entre 100 et au plus 50,000\$ pourraient être imposées.

De plus, tout changement dans les informations fournies devra être transmis à la Ville (vente, modification, ajout, amélioration.)

Il est à noter que les informations que vous aurez fournies ne sont pas accessibles par les personnes qui en seraient intéressées en vertu de la loi sur l'accès aux documents des organismes publics.

Pour plus d'information, rendez-vous au http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/evaluation_fonciere/documentation/evaluation_fonciere_propriete.pdf

Thefts in dwellings: an increasingly disturbing situation

Unfortunately, the month of June 2017 has brought its share of new disgusting topics and distressing situations. Many of our members have found their housings ransacked, and some have estimated more than \$100,000.00 in damages!

But, besides the ransacked housing, there are also thefts of all kinds.

Even if the top 3 stolen items are toilet seats, door handles and fixtures, some tenants tend to "borrow" the most unusual of things. For instance:

- An owner who goes for a visit to his building has the unpleasant surprise to realize that all the shrubs and flowers in front of his building have disappeared!

- Others had to find an open hardware store on July 1st because several toilet seats were no longer on the toilet or in the apartment.

- We also saw floors and kitchen cabinets disappearing as if by magic!

But these unwonted facts, without dwelling on the reason which prompted the tenant to do such awful things, raise questions about how to react to such cases and more specifically the thefts the owners are victims of.

Whether it is a plant, a refrigerator or even a floating floor, the owner has suffered damage and his only recourse is to write a formal notice so that the tenant no longer commits these actions, and to claim damages from him.

For the Association of Québec Landlords it is unacceptable that this mischief takes so long to be dealt with and that none of these cases are treated as a criminal offence. Even if it concerns the relationship between an owner and a tenant, the Régie du logement should not be in command of these cases and the tenant should be formally charged with a misdemeanour in criminal court.

If a friend steals from one of his office colleagues or even from his best buddy, he will be brought to justice with a criminal record in the end.

Currently, the owner must send a formal notice, claim damages, open a file at the Régie du logement, deal with delays of more than two years to have a hearing, a judgement that must be enforced, recovery costs, etc...

Any theft is a criminal offence and an owner should have the same rights as any other citizen.

According to the APQ, several measures would encourage tenants to pay more attention:

- a security deposit;
- a criminal record for theft;
- a fast-track, expedited hearing at the Régie du logement for eviction when the tenant is still in the dwelling.

All of the above is just one more example that demonstrates the nonsense of the current law!



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

Contactez votre représentant Global Payments pour les détails!

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

TOITURE AUDET
TOITURES ET CHARPENTES

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

819-598-1384
toitureaudet@hotmail.com

Les fourmis charpentières

Bien qu'elles soient très utiles dans la nature, les fourmis charpentières deviennent nuisibles et occasionnent des dommages lorsqu'elles s'immiscent dans des logements ou la structure d'immeubles.

Les plus communes sont les fourmis noires gâte-bois ainsi que les fourmis charpentières rouges. Elles mesurent entre 6mm et 25mm selon les individus. Leur corps est divisé en trois parties. Elles sont reconnaissables à leur taille fine, à leurs antennes arquées et en segments ainsi qu'à leurs couleurs.

La fourmi noire gâte-bois arbore des couleurs uniformes noir/brun tandis que la fourmi charpentière rouge se distingue par ses teintes brunes ou rouges couvrant son thorax.

Il est possible d'apercevoir des individus avec des ailes. Il

s'agit de femelles et de mâles en période d'accouplement.

Ce type de fourmis cause des dommages aux structures de bois. On peut les retrouver dans les murs, les plafonds, les planchers, les cadres de fenêtres, les seuils de portes, ou ailleurs. Dans certains cas, elles peuvent également endommager l'isolant. Elles aiment s'installer dans des milieux très humides, près des infiltrations d'eau ou dans des matériaux déjà endommagés par l'eau. Toutefois, elles peuvent également s'en prendre aux structures de bois sain. Il est donc important de prendre au sérieux toute présence de fourmis.

Autrefois, il était difficile de localiser avec précision les nids de fourmis charpentières. L'exercice demandait parfois que l'on endommage inutilement des murs afin de

vérifier leur présence et trouver les nids.

De nos jours, les techniciens peuvent utiliser des outils à la fine pointe de la technologie afin de détecter et d'éliminer le problème à sa source. Parmi ceux-ci, la caméra thermique permet de voir les variations de température à travers la structure de l'immeuble. Ces endroits sont susceptibles d'abriter des nids de fourmis. Ensuite, le détecteur de mouvement vient confirmer la présence des fourmis aux endroits précis où elles se retrouvent à l'intérieur des murs.

En investiguant précisément les endroits problématiques de façon non invasive, la source du problème est identifiée, l'intervention est localisée et les dommages réduits au minimum.

Il faut également savoir que si un logement est victime d'une colonie de fourmis, il est fort probable qu'il s'agisse d'une colonie satellite en provenance d'une colonie située à l'extérieur, près de l'immeuble. Celles-ci se retrouvent souvent dans les arbres, dans les débris de bois et parfois même dans du paillis. Votre professionnel de la gestion parasitaire pourrait également devoir traiter certains endroits à l'extérieur. Il pourrait aussi vous conseiller sur certaines actions à poser à l'extérieur ou sur votre bâtiment afin d'éviter d'être à nouveau confronté à ce type d'infestation.



Unis contre les punaises de lits.

MONTRÉAL

10716, BOUL. SAINT-LAURENT
MONTRÉAL, QC, H3L2P7
TEL: 514-613-5594

GRANBY

336 RUE CALIXA-LAVALLÉ,
GRANBY, QC, J2G1C2
TEL: 450-522-3393

SANS-FRAIS:

1-877-438-5454

SHERBROOKE

918 RUE LONGPRÉ,
SHERBROOKE, QC
J1G5B9
TEL: 819-200-5332

