

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## LA REPRISE DE LOGEMENT : À QUEL MOMENT PEUT-ON LA FAIRE DANS LE PROCESSUS D'ACHAT?

Me Jean-Olivier Reed

**B**ien des gens rêvent d'avoir un immeuble à revenus pour leur permettre d'avoir une résidence dans une grande ville tout en diminuant leurs versements hypothécaires.

Par contre, il faut prendre le temps de poser les bonnes questions et ne pas tomber dans la précipitation.

En effet, plusieurs acheteurs d'immeuble détenant une promesse d'achat acceptée seraient tentés d'entreprendre des démarches auprès des locataires en place pour reprendre le logement tant convoité, signer un bail ou faire une entente de résiliation du bail.

Ce serait une erreur. La jurispru-



dence est à l'effet que le locateur doit être propriétaire du logement.

Qu'est-ce que cela signifie? L'acte de vente doit être signé chez le

notaire et doit être publié au registre foncier.

Suite à la page 8

### Adhésion PLATINE



Découvrez notre nouvelle adhésion Platine. Cette adhésion est une adhésion sur mesure pour ceux qui veulent tirer le maximum de leur immeuble :

Conseils juridiques 7 jours/7, Evaluations des locataires illimitées, Rédaction d'un testament ou d'un mandat d'inaptitude, Évictions rapides gratuites, Semaines de propulsion d'annonces grâce à SeecliQ gratuites, Et encore plus!

888-382-9670



LE COMPORTEMENT ERRATIQUE ET HARCELANT DU LOCATAIRE



AIRBNB, COUCHSURFING ET SOUS-LOCATION

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

Poste-Publication  
convention 40020616



www.apq.org

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

Suivez-nous





Me Robert Soucy

## LE COMPORTEMENT ERRATIQUE ET HARCELANT DU LOCATAIRE ENTRAÎNE SON EXPULSION DU LOGEMENT

The erratic and harassing behaviour of the tenant causes his eviction from the housing

Par un recours produit le 20 janvier 2015, le locateur demande la résiliation du bail, l'éviction du locataire et de tous les occupants du logement. Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2014 au 3 juin 2015 au loyer mensuel de 603.40\$. Il s'agit d'un immeuble de 19 unités de logement réparties sur deux étages. Le locataire fautif y occupe un logement situé au second étage depuis environ 10 ans.

### Les faits

Au soutien de sa demande, le locateur allègue que le locataire n'utilise pas le logement avec prudence et diligence et que par son comportement, il trouble la jouissance normale des lieux des autres locataires de l'immeuble.

La gestionnaire de l'immeuble témoigne qu'elle est à l'emploi du locateur depuis quatre ans. Au début, sa relation avec le locataire était cordiale. Toutefois, la situation s'est détériorée au cours de la seconde année alors que plusieurs locataires se sont plaints du comportement harcelant du locataire fautif. Les plaintes les plus persistantes à l'époque provenaient du

locataire occupant le logement sous celui du locataire fautif qui reprochait à ce dernier de faire du bruit, de l'inonder de messages-textes et de l'appeler à toute heure, particulièrement en pleine nuit.

Suite au départ du locataire du dessous, il y a eu une période d'accalmie qui l'a amenée à croire en l'existence d'un conflit personnel entre ce locataire et le locataire fautif et, devant ce constat, elle croyait le problème définitivement réglé. Malheureusement, tel ne fut pas le cas. Le 1er octobre 2014 le logement du dessous a été reloué à un autre locataire qui, peu de temps après son arrivée, s'est plaint du comportement bruyant et harcelant du locataire fautif. Les reproches du nouveau locataire étaient similaires à ceux du locataire précédent. Notamment, il se plaignait du bruit, d'être inondé de messages-textes et d'appels à toute heure et surtout la nuit.

La situation s'est aggravée le 15 janvier, lorsque d'importantes infiltrations d'eau provenant du logement du locataire fautif ont causé des dommages aux biens du locataire

du dessous. Ces infiltrations d'eau étaient causées par l'éclatement d'une conduite de plomberie dû à l'effet du gel; le locataire fautif ayant laissé ses fenêtres ouvertes alors qu'il était absent.

### Comportement menaçant et encombrement

Au surplus, la gestionnaire ajoute devant le tribunal que le 27 janvier 2015 entre 7 h 40 et 7 h 42 du matin, elle a reçu neuf messages-textes du locataire dont le contenu, bien que confus, lui apparaît menaçant. Ceci, à son avis, dénote le caractère instable du locataire et lui fait craindre les réactions de ce dernier. À ce sujet, elle produit les photographies des messages-textes reçus attirant l'attention du tribunal sur un message particulier : "Your cell carrier has an exact fix on your location to within 15 ft. And you haven't moved significantly in over several hours." Selon la gestionnaire, il est important que le locataire fautif

quitte l'immeuble, à défaut, il lui sera impossible de louer à long terme son logement, et ce, sans s'exposer à des recours judiciaires de locataires éventuels.

Quant à l'état des lieux, la gestionnaire soumet que la situation est grave. Vers la mi-janvier 2015, elle a inspecté le logement dudit locataire et a été choquée de voir l'état de saleté, de détérioration et d'encombrement des lieux, le sol, les meubles et les comptoirs étaient recouverts de sacs et d'objets de toutes sortes. La circulation dans le logement était difficile. Elle soumet que l'état des lieux menace la conservation des lieux et la sécurité de l'ensemble des locataires. Elle doute que le locataire soit en mesure de nettoyer les lieux et

**MDE Luminaire**  
Résidentiel commercial industriel



**Luminaires - Ampoules - Led - Tubes fluorescent**  
**Hottes de poêles et accessoires électriques**

info@mdeluminaire.com  
869 Boul. Curé-Poirier O. Longueuil **450-674-1521**

**PLOMBERIUM DORACO-NOISEUX**

PRODUITS POUR LA SALLE DE BAIN ET LA CUISINE  
PLOMBERIE ET CHAUFFAGE



**Avantages offerts aux membres de l'APO**  
sous présentation  
de leur carte de membre  
(numéro de client 950003)

**DESCHÊNES**

AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

Salles de montre Plomberium  
www.doraco-noiseux.com

Comptoirs pièces  
www.deschenes.ca

Doraco-Noiseux  
Montréal  
9150, boul. de l'Acadie  
(Québec) H4N 2T2  
514 385-1212

Doraco-Noiseux  
Montréal  
1452, rue Bélanger  
(Québec) H2G 1A7  
514 729-1821  
(comptoir pièces)

Joliette  
230, boul. de l'Industrie  
(Québec) J6E 8V1  
450 759-8880

Sherbrooke  
4450, rue James-Edwards  
(Québec) J1L 3A4  
819-823-1000

Laval  
3155, boul. Industriel  
(Québec) H7L 4P8  
450 629-3939

Saint-Hubert  
4545, boul. Sir Wilfrid-Laurier  
(Québec) J3Y 3X3  
450 656-2223

Montréal  
3901, rue Jarry E.  
(Québec) H1Z 2G1  
514 374-3110

Saint-Hyacinthe  
6400, avenue Choquette  
(Québec) J2S 8L1  
450 773-4450

Montréal  
2020, rue Saint-Patrick  
(Québec) H3K 1A9  
514 932-3191

Saint-Jean-sur-Richelieu  
655, rue Boucher  
(Québec) J3B 8P4  
450 349-1119

Pointe-Claire  
5, rue Plateau  
(Québec) H9R 5W1  
514 630-6330

Saint-Jérôme  
600, rue Price  
(Québec) J7Y 4E3  
450 432-5550



de les maintenir ensuite en bon état d'habitabilité. Elle requiert la résiliation du bail, également, pour ce motif. Au soutien de son témoignage, elle produit une série de photographies du logement reflétant sa description des lieux. La gestionnaire fait aussi entendre un policier et 2 autres locataires qui corroborent son témoignage tant sur le comportement harcelant du locataire fautif que sur l'état de malpropreté et d'encombrement de son logement.

#### La défense du locataire

En défense, le locataire nie avoir usé de harcèlement envers quiconque et soutient que les reproches du locateur relativement à son comportement, ne sont pas fondés. Il fait valoir qu'il n'est pas violent et n'a jamais fait l'objet d'accusations criminelles. Quant aux messages-textes reçus par la gestionnaire, ils lui ont été transmis pas erreur, ceux-ci étant destinés à une amie.

Le locataire admet l'état d'encombrement de son logement puisqu'il a déjà reçu d'un inspecteur municipal un constat d'infraction émis le 11 décembre 2014. Le locataire témoigne avoir respecté cet avis. Il y a quelques jours, il a nettoyé la cuisine et le salon. Toutefois, il ne fournit aucune photographie au soutien de son témoignage.

#### Le témoignage contradictoire du père

Le locataire fait entendre son père qui confirme que son fils présente des problèmes d'ordre psy-

chologique excusant ainsi les sources d'inquiétude exprimées. En ce qui a trait à l'état des lieux du logement de son fils, le père témoigne que lors de sa dernière visite au logement de son fils qui remonte au dimanche le 8 février 2015, le logement était encombré, ajoutant le qualificatif "un dépotoir". Ce témoignage contredit son fils qui avait déclaré avoir nettoyé son logement, il y a quelques jours. L'audience s'est tenue le 11 février 2015 à la Régie du logement. Ainsi, trois jours avant l'audience, le logement du locataire était encore un dépotoir, selon le témoignage de son père.

La décision de la Régie du logement

La Régie du logement a déjà eu à se prononcer sur l'obligation d'user du bien avec prudence et diligence, s'exprimant ainsi :

"L'obligation de prudence et diligence impose aux locataires le devoir de ne pas agir de façon à détériorer le bien loué mais aussi de ne pas créer une situation qui met en péril l'intégrité du logement ou de l'immeuble. Bien qu'il s'agisse d'une obligation de moyen, les locataires doivent agir raisonnablement dans le but d'assurer la conservation du logement et veiller ainsi aux intérêts du locateur."i

Après analyse, la Régie constate que le locataire n'a pas respecté son obligation d'user du logement avec prudence et diligence et de le maintenir en bon état de propreté. Il appert, selon la Régie,

des photographies produites et de l'ensemble des témoignages entendus que le logement est dans un état de malpropreté et d'encombrement avancé. Il y a donc lieu de résilier le bail du locataire pour ce motif.

Selon la Cour, la preuve démontre également que le locataire, par son comportement, a occasionné le départ de deux autres locataires occupant le logement en-dessous. Le tribunal retient le témoignage sincère et probant du locataire du dessous qui a décidé pour son bien-être et celui de sa famille de quitter le logement qu'il occupait. Le tribunal conçoit que l'attitude et le comportement du locataire représentent une tracasserie qui justifie également la résiliation du bail.

#### The erratic and harassing behaviour of the tenant causes his eviction from the housing

*By an appeal made on January 20, 2015, the landlord requests the termination of the lease, the eviction of the tenant and of all the occupants of the dwelling. The parties are bound by a lease from July 1, 2014 to June 3, 2015 at a monthly rent of \$ 603.40. It concerns a building of 19 housing units on two floors. The offending tenant has been occupying a dwelling in it located on the second floor for about 10 years.*

#### The facts

*In support of his request, the landlord claims that the tenant does not use the dwelling with prudence and diligence and that by his behaviour he disturbs the normal enjoyment of the premises of the other tenants of the building.*

*The building manager testified that she had been employed by the landlord for four years. In the beginning her acquaintance with the tenant was cordial. However, the situation had deteriorated during the second year when many tenants complained about the harassing behaviour of the offending tenant. The most persistent complaints at the time came from the tenant occupying the housing underneath the one of the offending tenant who criticized the latter for making noise, for inundating him with text-*

*messages and for calling him at all hours, especially in the middle of the night.*

*Following the departure of the tenant below, there had been a quieter period that led her to believe in the existence of a personal dispute between this tenant and the offending tenant and, with this observation in mind, she believed that the problem was finally settled. Unfortunately, this was not the case. On 1 October 2014 the housing below was rented to another tenant who, shortly after his arrival, complained of noisy behaviour and harassment by the offending tenant. The criticisms of the new tenant were similar to those of the previous tenant. In particular, he complained about the noise, about being flooded with text-messages and calls at any time, especially at night.*

*The situation worsened on 15 January when major water leaks coming from the housing of the faulty tenant caused damage to the property of the tenant below. These water leaks were caused by the bursting of a plumbing pipe caused by freezing because the offending tenant had left his windows open while he was away.*

#### Threatening behaviour and congestion

*Moreover, the manager added in Court that on January 27, 2015 between 7:40 a.m. and 7:42 a.m. in the morning, she received nine text-messages from the tenant whose contents, although confused, appeared to be threatening to her. This, in her view, reflected the unstable nature of the tenant and made her fear the reactions of the latter. In this regard, she provided photographs of the text-messages received, drawing the Court's attention on one particular message: "Your cell carrier has an exact fix on your location to within 15 ft. And you haven't moved significantly in over several hours." According to the manager, it is important that the offending tenant leaves the dwelling, otherwise, it will be impossible for her to rent his housing long-term, and this without exposing herself to legal redress from prospective tenants.*

*Suite à la page 18*



Me Martin Messier

# Le délai qui tue

## The delay that kills

Plusieurs propriétaires communiquent avec nous de façon régulière afin de nous entretenir des difficultés qui entourent une situation de non-paiement de loyer.

Il y a d'abord l'introduction de la demande devant la Régie du logement. Pour plusieurs, prendre congé du quotidien est compliqué et demande du temps qu'ils n'ont tout simplement pas. Pour d'autres, la signification par huissier, ou le fait d'aller poster la lettre par courrier recommandé représente un inconvénient important.

Viennent ensuite la question de la préparation à l'audience, le détail du déroulement et les questions qui peuvent se présenter.

Tant les délais que le manque de connaissance ont trop souvent contribué à plonger le propriétaire dans une situation difficile. Nous savons déjà que suite à l'introduction de la demande nous devons attendre 4 à 6 semaines avant d'avoir une audience, ensuite une à deux semaines avant de recevoir la décision, et un autre délai avant de pouvoir procéder à l'éviction selon la décision qui sera rendue.

Quand un propriétaire attend avant de faire sa demande, que ce soit pour l'une ou l'autre des raisons cela prolonge d'autant le délai.

C'est ainsi que nous sommes heureux de vous annoncer que vous avez maintenant accès à Éviction Rapide pour faire vos demandes en résiliation de bail en raison de retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Vous pouvez maintenant faire votre demande en ligne. Vous parlerez avec un avocat qui pourra

valider et signer la demande. Nous irons à la Régie du logement pour faire émettre la demande. Si vous le désirez nous pouvons aussi nous occuper de la poster par courrier recommandé ou de la remettre à un huissier pour qu'elle soit signifiée. Nous vous transférerons alors la demande accompagnée de la preuve de signification s'il y a lieu pour que ayez en main les documents quand vous vous présenterez devant la Régie du logement pour l'audience.

Nous pourrions vous conseiller sur le déroulement à l'audience et suite à la décision si vous le désirez.



*Many owners communicate with us regularly to talk to us about the difficulties that concern a situation of non-payment of the rent.*

*There is first the introduction of the request before the Régie du logement. For many, taking time off from daily duties is complicated and time-consuming. Time which they simply do not have. For others the notification by a bailiff or the fact of sending a letter by registered mail is a major inconvenience.*

*Then there is the question of preparation for the hearing, the*

*details of the course of events and the issues that may arise.*

*The time of delay as well as the lack of knowledge have all too often helped to plunge the owner in a difficult situation. We already know that, following the submission of the request, we will have to wait 4 to 6 weeks to obtain a hearing. Then, one to two weeks before receiving the decision, and another delay before one can proceed with the eviction depending upon the decision that will be rendered.*

*When an owner waits before making his request - whether it be for one or the other reason - that extends the delay as well.*

*That is why we are happy to announce that you can now access Fast-Eviction to make your requests for lease termination due to a delay of more than three weeks in the payment of the rent.*

*You can now apply online. You will speak with a lawyer who will be able to validate and sign the request. We will go to the Régie du logement for issuing the request. If you wish we can also take care of sending it by registered mail or deliver it to a bailiff for it to be sent as notification. We will then transfer the request to you with the proof of notification, when it is appropriate, to make sure you have the documents at hand when you stand before the Régie du logement for the hearing.*

*We can advise you on the course of events at the hearing and following the decision if you wish.*

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

Volume 31, numéro 4  
Avril 2015

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  
Carmen Ruiz  
Larissa Modo  
Bianca Radu  
Marie-Lyne Dufour

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



## SAUVEZ TEMPS ET ARGENT! Une seule place pour annoncer et des résultats amplifiés

Maintenant 1 clic et SeecliQ s'occupe de tout!

Augmentez les champs de diffusion pour vos annonces de logements à louer sur plusieurs sites d'annonces classées en un simple clic.

Créez votre annonce et SeecliQ diffusera et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que ceux-là. Plus besoin de créer plusieurs annonces et comptes sur des sites d'annonces, SeecliQ est là pour vous simplifier la location de vos logements.

Avec les hausses des taux d'occupation, des offres de loyers gratuits ou de cadeaux, pourquoi ne pas vous simplifier la location de vos logements? Il ne faut pas oublier que c'est la visibilité et la multitude d'affichage qui vous offrent la meilleure retombée et donc une occupation de vos logements à 100%.

Alors combinez dès maintenant la propulsion de vos annonces avec

**[www.SeecliQ.com](http://www.SeecliQ.com)**

et la vérification de vos potentiels locataires avec nos enquêtes 360!



## SOIRÉE APQ **Lundi le 4 Mai 2015:** **Préparation d'un dossier à la Régie**

Cette conférence traitera des principales règles à suivre pour bien monter un dossier, avant de se présenter devant la Régie du logement. Les participants auront l'occasion de prendre connaissance de plusieurs points importants à bien maîtriser pour accumuler toutes les chances afin d'obtenir gain de cause devant le régisseur. Il est important d'être calme, et de bien se préparer avant de se présenter en audience à la Régie du logement.

*Gratuit pour les membres **Argent et Or***

Communiquez avec nous pour les membres **Bronze** ou non-membres pour connaître les coûts

Lieu: dans notre bureau de Montréal ou dans le confort de votre foyer par nos diffusions en direct  
Toutes nos conférences débutent à 19h (Accueil à partir de 18h30) Réservation requise Places limitées

**888-382-9670 ou [reservation@apq.org](mailto:reservation@apq.org)**



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

**UNION**  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

**UNION**

Comptoir commercial  
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | [www.unionltg.com](http://www.unionltg.com)



Me Kevin Lebeau

## INCIDENT AVEC LA PORTE DE GARAGE: LE TRIBUNAL JUGE QUE LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ N'EST PAS EN FAUTE

**D**

ans un jugement récent de la Cour du Québec, division des petites créances<sup>1</sup>, le Tribunal a été appelé à décider si un syndicat de copropriété de l'immeuble était responsable des dommages causés à l'automobile à deux des copropriétaires lors d'un incident avec la porte de garage de l'immeuble.

Le Tribunal devait également décider si les copropriétaires sont responsables des dommages causés à la porte de garage par la collision avec sa voiture.

### Les prétentions des parties

Les copropriétaires poursuivent le Syndicat de la copropriété de l'immeuble pour un montant de 3 910,98 \$ pour les dommages causés à un véhicule automobile loué par les copropriétaires. Les copropriétaires estiment que le Syndicat est responsable à la suite d'un incident survenu dans le garage de la copropriété.

Le Syndicat indique au Tribunal qu'il nie toute responsabilité et invoque que les copropriétaires ont causé l'incident. Pour cette raison, le Syndicat à son tour, réclame aux copropriétaires un montant de 1 246,33 \$ qu'il a déboursé pour payer la réparation de la porte de garage à la suite de l'incident. Cette somme comprend 906\$ pour la réparation et 340,33\$ payé par le syndicat pour les conseils d'un avocat.

### Les faits selon le Tribunal

Les copropriétaires sont les seuls propriétaires de leur unité de condominium située dans l'immeuble du syndicat de copropriété.

Un jour, lorsque les copropriétaires quittaient le stationnement

intérieur de l'immeuble, la porte électrique du garage heurte et endommage le pare-brise et le toit de leur véhicule.

Le Syndicat a contacté immédiatement la firme qui s'occupe de l'entretien régulier de la porte de garage afin qu'elle l'inspecte et vérifie le bon fonctionnement du système de l'ouvre-porte.

À l'audience, le technicien de la firme témoigne que le moteur et le système de détection permettant à la porte de se déclencher et de fonctionner étaient en bon état. Au moment de l'inspection, le seul désordre affectant la porte est le dommage causé à l'un des panneaux par la collision avec l'automobile des copropriétaires. Le syndicat paie 906\$ pour le remplacement ce panneau.

Quant aux copropriétaires, ceux-ci ont payé 898,96 \$ pour la réparation du pare-brise, 632,36 \$ pour la réparation du toit du véhicule et 2 379,66 \$ pour la location d'un véhicule automobile pendant la durée des travaux de réparation du véhicule endommagé.

### L'analyse par le Tribunal:

Les copropriétaires disent qu'ils sont les victimes du mauvais fonctionnement de la porte de garage et réclament le prix des réparations qu'ils ont payées. Ils estiment que le syndicat est responsable en raison des articles 1065 et 1077 du Code civil du Québec, lesquels se lisent comme suit:

1465 C.c.Q. : «*Le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute.*»

1077 C.c.Q. : «*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.*»

Les copropriétaires estiment donc que le syndicat était à la fois le «gardien» de la porte de garage et de son système, ainsi que la personne dont la loi tient légalement responsable des dommages causés par les parties communes de l'immeuble.

Le Tribunal fait remarquer aux parties que selon l'article 1465 C.c.Q., le Syndicat a le fardeau de démontrer que sa responsabilité est plus improbable, que probable, ce qui s'appelle en droit «par prépondérance de probabilités» Pour leur compréhension, le Tribunal explique aux parties que cette règle de droit exige non pas une certitude de responsabilité à 100%, mais plutôt une supérieure à 50%. La règle, telle qu'indiquée par le Tribunal exige une preuve «claire et convaincante».

Après avoir entendu les témoignages du représentant de la firme de porte de garage et du président du Syndicat, le Tribunal considère ceux-ci clairs et convaincant.

Le Tribunal fait remarquer que la seule réparation qui fut requise à la porte de garage à la suite de l'incident était le remplacement du panneau endommagé, et qu'aucune réparation au système d'ouverture et fermeture de la porte était requise car il fonctionnait adéquatement. Dans ces circonstances, le Tribunal conclut que les copro-

priétaires se sont engagés vers la sortie soit trop vite, soit trop tard, par rapport au cycle d'ouverture et de fermeture de la porte.

De plus, le représentant du syndicat a confirmé lors de son témoignage n'avoir reçu aucune plainte au sujet de la porte, ni avant, ni après l'incident. Selon ce représentant, aucun autre incident n'est survenu malgré que le garage contient une centaine d'espaces de stationnement dont les copropriétaires usagers entrent et sortent du garage plusieurs centaines de fois par jour.

Selon la preuve apportée par le Syndicat, le Tribunal conclut qu'il s'agit d'un incident isolé dont les copropriétaires sont les seules personnes responsables. La preuve du bon fonctionnement de la porte, et de la diligence de l'entretien écarte la responsabilité du Syndicat.

Le Syndicat réclame la somme de 906 \$ qu'il a déboursée pour faire remplacer un panneau de la porte endommagée par la voiture conduite par les copropriétaires. Le Tribunal conclut que, vu que le syndicat n'est pas responsable de l'incident, la responsabilité est celle

Les Entreprises Électriques  
**GPE** Inc.  
Chauffage électrique  
Conversion énergétique  
Raccordement pour piscine et spa  
Remplacement de panneaux  
Spécialiste en passage de fils

Gaetan Jr Plourde  
Maître Électricien  
T. 514.521.2233  
C. 514.773.7170  
Membre # 10423  
C.M.E.G.

24/7

**F FABELTA**  
systèmes de fenestration

SUBVENTION POUR MULTI-LOGEMENTS

- FENESTRATION D'ALUMINIUM DE QUALITÉ SUPÉRIEURE
- ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
- ENTRETIEN FACILE

Richard Germain  
514 434-0371  
rgermain@fabelta.com  
RBQ: 2167-5780-99

des défendeurs. Le Tribunal juge alors que ceux-ci doivent payer au Syndicat le prix de la réparation à la porte que le syndicat (et l'ensemble des copropriétaires) n'a pas à assumer.

Quant à la somme de 340,33 \$ réclamée par le syndicat en remboursement de ses frais d'avocat, le Tribunal explique qu'il ne peut pas les accorder. Il rappelle au syndicat qu'il a le droit à un dédommagement pour les dommages qui sont une conséquence directe et immédiate de la faute des copropriétaires.

Le Tribunal précise que selon le droit québécois actuel, les honoraires des avocats engagés pour se faire conseiller n'en font pas partie, et que la règle générale est que chaque partie doit supporter ses propres coûts à moins d'un cas d'abus de droit ou abus de procédure, ce qui n'était, selon lui, le cas dans ce litige.

Pour ces raisons, le Tribunal a rejeté la réclamation des copropriétaires et les condamne à payer le 169\$ payé par le syndicat pour faire timbrer sa contestation. Le Tribunal a accueilli en partie la réclamation du syndicat et condamné les copropriétaires à payer au syndicat la réparation de la porte de 906\$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 C.c.Q., et les frais de 79\$ payés par le syndicat pour le timbre judiciaire sur sa demande.

Pour toute question en droit immobilier, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière.

1. 500-32-134489-121, QCCQ 11518



### ***Incident with a garage door: the Court held that the syndicate of co-ownership is not at fault***

*In a recent judgement of the Court of Quebec, small claims division<sup>1</sup>, the Court was asked to decide whether a syndicate of co-ownership of the building was responsible for damage caused to the car of two of the co-owners in an incident with the garage door of the building.*

*The Court also had to decide whether the co-owners are responsible for damage caused to the garage door by the collision with their car.*

#### **The parties' claims**

*The co-owners are pursuing the Syndicate of co-ownership of the building for an amount of \$ 3910.98 for damage caused to an*

*automotive vehicle rented by the co-owners. The co-owners think that the Syndicate is responsible following an incident that occurred in the garage of the condominium.*

*The Syndicate told the Court that it denies all responsibility and invokes that the co-owners have caused the incident. For this reason, the Syndicate, in turn, requests from the co-owners an amount of \$ 1246.33 which it spent to pay for the repair of the garage door after the incident. This amount includes \$ 906 for the repair and \$ 340.33 paid by the syndicate for the advice of an attorney.*

#### **The facts according to the Court**

*The co-owners are the sole owners of their condominium unit located in the building of the co-ownership's syndicate.*

*One day, when the co-owners left the internal parking garage of the*

*building, the electric garage door struck and damaged the windshield and roof of their vehicle.*

*The Syndicate immediately contacted the firm that takes care of the regular maintenance of the garage door so that it inspects and verifies the proper functioning of the door-opener system.*

*At the hearing, the technician of the company shows that the engine and the detection system allowing the door to set itself in motion and to function were in good condition. At the time of inspection, the only disorder affecting the door is the damage caused to one of the panels by the collision with the car of the co-owners. The syndicate pays \$ 906 to replace this panel.*

*As for the co-owners, they paid \$ 898.96 to repair the windshield, \$ 632.36 for the repair of the vehicle's roof and \$ 2379.66 for the rental of a motor vehicle during the period of the repair work of the damaged vehicle.*

#### **The analysis by the Court**

*The co-owners say that they are the victims of the malfunctioning garage door and demand the price they have paid for the repairs. They believe that the syndicate is responsible because of sections 1465 and 1077 of the Civil Code of Québec, which read as follows:*

*1465 C.c.Q. "The custodian of a thing is bound to make reparation for injury resulting from the autonomous act of the thing, unless he proves that he is not at fault."*

*Suite à la page 11 "Incident with a garage door: the Court held that the syndicate of co-ownership is not at fault"*



DOCO ENTREPRISES INC.

[www.doco.ca](http://www.doco.ca)  
[info@doco.ca](mailto:info@doco.ca)  
**450 347 3737**

**Escompte**  
supplémentaire  
pour les membres  
de l'APQ

---

**Portes d'armoires et façades de tiroirs de bois Des cuisines clés en main**



**FENÊTRES**  
**CONCERTO**

PAR ROYAL

Fenêtres tout PVC, HYBRIDE  
ou tout ALUMINIUM

Certification Energy Star 2015  
zone 1, 2, 3



*Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...*







**Nettoyeur-vapeur écologique professionnel**

- Efficace contre punaises de lits, acariens, poux et autre micro-organismes.
- Élimine bactéries et virus.
- Températures 145°C - 160°C







3755 Hickmore

Ville St-Laurent, QC

H4T 1S5

514-733-2906

[www.vapore.ca](http://www.vapore.ca)

[into@vapore.ca](mailto:into@vapore.ca)



Me Jean-Olivier Reed

Suite de la page couverture

“La reprise de logement : À quel moment peut-on la faire dans le processus d’achat?”

Les personnes détenant une promesse d’achat acceptée ne peuvent pas envoyer pendant la période tampon entre la promesse acceptée et la signature chez le notaire un avis de reprise de logement ni aucun autre document au locataire.

Malheureusement, le promettant-vendeur ne peut pas faire une reprise de logement lui non plus parce que ce n’est pas lui qui occupera le logement.

Pendant cette période, la seule chose qui peut être faite serait de négocier une entente de résiliation de bail volontaire avec les locataires, signée par le promettant-vendeur. Vous pourriez aller plus loin et faire de cette résiliation de bail une condition de validité de votre offre d’achat ce qui faciliterait de beaucoup le processus.

À défaut d’entente avec le locataire, vous devrez attendre d’être officiellement propriétaire pour envoyer cet avis. La loi ne prévoit malheureusement aucune extension de délai pour cette situation.

À titre informatif, le même problème se poserait pour l’avis d’augmentation. Dans ce cas, les deux parties pourraient convenir du montant d’augmentation à proposer au locataire que le promettant-vendeur enverra à son nom pendant cette période.

Les restrictions de l’article 1957 C.c.q. sont inflexibles et ne facilitent pas le travail des courtiers qui

devront user de doigté pour satisfaire les acheteurs et surtout bien les conseiller dans ce domaine.

500-80-004532-058

31-100129-049

Rachella c. 363713 Canada (REJB 2003-36761)



Many people dream of having an income-generating dwelling to enable them to have a residence in a big city while lowering their mortgage payments.

However, one should take the time to ask the right questions and not get in a hurry.

Indeed, many buyers of a dwelling holding an accepted promise to purchase would be tempted to take steps with the tenants on the premises to repossess the much coveted housing, sign a lease or make a lease-termination agreement.

That would be a mistake. The case law stipulates that the landlord must be the owner of the housing. What does that mean? The deed of sale must be signed at the notary’s and must be published in the Land Registry.

Those individuals who are in possession of an accepted purchase offer cannot – during the waiting period between the accepted promise and the signature at the notary’s study - send a notice of repossession of the housing or any other document to the tenant.

Unfortunately, the promissory seller may not carry out a repossession of the housing himself either because it is not he who will occupy the dwelling.

During this time, the only thing

**AssurE**xperts

*Pierre Auchu inc.*

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**

**Specialized in commercial insurance for :**

*Apartment Buildings (7 units and more)*

*Condominium Buildings*

*Commercial and Industrial Buildings*

*Manufacturers and Distributors*

**Free and competitive quotations**

**Pierre Auchu**

**Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker**

**750, 16<sup>ième</sup> Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7**

**Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009**

**Cell. : (514) 996-1591**

**Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca**





PLOMBERIE  
**FURY**

Pour de vrais experts qualifiés

www.plomberiefury.ca T 514 728-9257

RECOMMANDÉE CAA HABITATION

CERTIFIÉE GAZ MÉTRO • MEMBRE CMMTO

PARTENAIRE ACCORD D



Informez-vous sur notre service de nettoyage.

OFFRE SPÉCIALE MEMBRE APQ  
INSPECTION DU SYSTÈME  
DE CHAUFFAGE EN  
**5 POINTS**

Inspection du système de brûleur • Vérification des pompes  
Lubrification des pompes • Ajustement de pression et des paramètres • Vérification des composantes hydroniques

**PRÉVENIR PEUT COÛTER MOINS CHER!**

Valide jusqu'au 31 juillet 2015. Mentionner ce coupon lors de votre appel et remettre au plombier.

that can be done would be to negotiate a voluntary lease termination agreement with the tenants, signed by the promissory seller. You could go further and make from this lease termination a condition of validity of your offer to purchase which would greatly facilitate the process.

In case of failing to conclude an agreement with the tenant you must wait until you officially become the owner to send this notice. Unfortunately the law does not pro-

## Repossession of a housing: When can we do it during the buying process?

vide for any extension of time for such a situation.

For information purposes, the same problem would arise for the increase-of-rent notice. In this case, both parties could agree on the amount of increase to propose to

the tenant that the promissory seller will send in his name during this period.

The restrictions of section 1957 of the C.c.Q. are inflexible and do not facilitate the work of brokers who will have to use all their skills to

satisfy the buyers and who would especially have to give good advice in this area.

500-80-004532-058

31-100129-049

Rachella vs. 363713 Canada (REJB 2003-36761)

## Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

**ThermStopper**<sup>+</sup>  
**PLUS**<sup>®</sup>

Technologie  
intelligente



Partenariats avec  
les services publics

Économies  
garanties



Réduction  
des émissions  
de carbone

Incentifs des  
services publics



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

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

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



The Canadian Energy  
Savings Corporation



Me Annie Lapointe

# AirBnB, Couchsurfing et sous-location

## Partie 1

Phénomène plutôt récent, il se répand de plus en plus et soulève des questionnements.

Le «couchsurfing», se faisant gratuitement, ou contre rétribution monétaire ou autre échange, est un service d'hébergement temporaire. Les relations se créent par un service en ligne offrant une visibilité pour ceux désirant offrir un emplacement où dormir. Ainsi, il est possible de louer ou prêter son «sofa» à l'aide d'internet. Le principe de AirBnB est semblable, mais semble, dans tous les cas, se faire contre rétribution monétaire.

Selon la loi, le locataire peut sous-louer la totalité ou une partie du bien loué (1).

Toutefois, la loi prévoit aussi qu'il doit aviser le locateur de son intention, et indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer. Le locateur a alors quinze (15) jours pour faire les vérifications et peut refuser le sous-locataire proposé, pour des motifs sérieux seulement. Dans le cas d'une sous-location, comme le sous-locataire n'a pas de relation directe avec le propriétaire et que ce n'est pas lui qui le paie, seulement les indications de mauvais comportement seront pertinentes.

Ainsi, les activités sur les sites comme Couchsurfing et AirBnB ne permettent pas, bien souvent, de suivre la loi et de donner les avis nécessaires au propriétaire. Ce type d'activité, s'il s'intensifie en des locations multiples à court terme, peut s'apparenter à des activités commerciales, offrant des services du même type qu'une auberge ou un Bed and Breakfast.

« 1856. Ni le locataire ni le loca-



teur ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué.»

On change par ailleurs la destination du bien loué, à partir du moment où plus du tiers de la superficie totale du logement est utilisée à un autre usage que l'habitation. Ainsi, la location de type commercial, de plus du tiers du logement, constituerait un changement de destination du logement.

Ainsi, dans une décision (2), le propriétaire demandait la résiliation du bail, entre autres à cause de la location illégale de chambres au sous-sol. Dans cette situation, la locataire louait le sous-sol, en contravention à la réglementation municipale et de l'assurance du propriétaire. Bien que complète-

ment aménagé, l'emplacement du sous-sol ne possédait pas les sorties de secours suffisantes et la configuration nécessaire pour respecter la réglementation municipale et être loué comme un logement. L'assurance du propriétaire ne couvrirait alors pas le risque supplémentaire causé par la location de cet emplacement.

Le propriétaire s'est rendu compte de cette situation par les nombreuses allées et venues d'étrangers, et ensuite par la découverte que des offres de location étaient affichées sur les médias sociaux : «elle offre des chambres à des « étudiant, stagiaire, touriste, travailleur / court moyen terme, 2 étages = 1er + s-sol. Tout meublé, tout fourni; literie etc... » ».

Pour obtenir la résiliation du bail dans cette situation, le juge explique que « le locateur devait démontrer que la locataire a changé la destination du logement en transformant plus du tiers de celui-ci en une entreprise de location de chambres et de la garçonnière du type gîte ou hôtellerie et que cet usage lui cause un préjudice sérieux. »

Ainsi, le juge en vient à la conclusion que l'espace offert en location représente plus du tiers du logement, et que les services qu'elle rend à ces personnes de passage s'apparentent à ceux offerts par une auberge.

Il en vient également à la conclusion que cette situation cause un préjudice sérieux au propriétaire et résilie en conséquence le bail.

Il ne faudrait pas conclure toutefois que s'il n'y avait pas l'utilisation de plus du tiers du logement à des services apparentés à ceux d'une auberge, que la sous-location pour de courtes périodes par l'entremise de Couchsurfing, AirBnB ou toute autre plate-forme ne cause aucun inconvénient et ne permet en aucun cas d'agir. C'est ce qui sera traité dans la prochaine parution.

(1) article 1870 Code civil du Québec.

(2) 31-130301-019, 31 20130301 G, 2013 QCRDL 27956.



**PERFORMANCE HYPOTHÉCAIRE**  
Agence Hypothécaire



**Luc Vanier**  
Courtier immobilier agréé  
prêt hypothécaire

Téléphone : (514) 571-8533  
Télécopieur : (514) 447-2071  
Courriel : vanier.luc@gmail.com  
site Web www.lucVanier.ca  
2572 boul. Daniel-Johnson 2e étage  
Laval (Québec) H7T 2R3

**POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE**

Multi-Logement	Achat
Commercial	Refinancement
Résidentiel	Renouvellement



Unité mobile

**nettoyage haute pression**  
**Lessard**

francislessard@videotron.ca

514.424.6346

Suite de la page 7 "Incident with a garage door: the Court held that the syndicate of co-ownership is not at fault"

1077 C.c.Q. "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."

The co-owners therefore believe that the syndicate was both the "guardian" of the garage door and its system, as well as the person whose act is legally held responsible for damage caused by the common portions of the building.

The Court notifies the parties that according to section 1465 of the C.c.Q., the Syndicate has the burden of showing that its liability is more unlikely than likely, which is known in law as "a balance of probabilities." For their understanding, the Court explained to the parties that this rule of law requires not a 100% certainty of responsibility, but rather one higher than 50%. The rule, as indicated by the Court requires a "clear and convincing" proof.

After hearing the testimony of the representative of the garage-door firm and of the president of the Syndicate, the Court considers these clear and convincing.

The Court noted that the only repair that was required for the garage door as a result of the incident was the replacement of the damaged panel and that no repair of the system for opening and closing the door was required because it worked properly. In these circumstances, the Court concludes that the co-owners had been driving, either too fast to the exit, or too late, compared with the opening and closing cycle of the door.

Moreover, the representative of the Syndicate confirmed during her testimony that she had not received any complaint about the door, either before or after the incident. According to the representative, no further incidents have occurred despite the fact that the garage contains about a hundred parking spaces from which the co-owners users drive in and out of the garage several hundreds of times per day.

According to the evidence pre-

sented by the Syndicate, the Court concludes that this is an isolated incident for which the co-owners are the only people responsible. The proof of the proper functioning of the door, and the diligence of the maintenance eliminate the liability of the Syndicate.

The Syndicate claims the sum of \$ 906 that it paid to replace a door panel damaged by the car driven by the co-owners. The Court concludes that, whereas the syndicate is not responsible for the incident, the responsibility is that of the defendants. The Court finds then that while these must pay the price to the Syndicate for the reparation of the door that the syndicate (and all of the co-owners) did not have to assume.

As for the sum of \$ 340.33 claimed by the syndicate for the reimbursement of its legal fees, the Court explains that it cannot grant them. It reminded the syndicate that it is entitled to compensation for damages that are a direct and immediate consequence of the fault of the co-owners.

The Court stated that under the

current Quebec law, lawyers' fees incurred for advice are not part of this, and that the general rule is that each party shall bear its own costs unless there has been an abuse of law or an abuse of process, which was, according to it, not the case in this dispute.

For these reasons, the Court rejected the claim of the co-owners and ordered them to pay the \$ 169 paid by the syndicate to have its challenge stamped. The Court accepted in part the claim of the syndicate and ordered the co-owners to pay the syndicate the door repair of \$ 906, plus interest at the legal rate and the additional indemnity under section 1619 of the C.c.Q. and fees of \$ 79 paid by the syndicate for the judicial stamp on its application.

For any questions in real-estate law, do not hesitate to contact our team of legal experts in the field.

1. 500-32-134489-121, QCCQ 11518



# 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](http://www.josephelie.com)

## 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. Conciergerie
14. Construction Rénovation
15. Courtiers immobiliers
16. Couvreurs
17. Décontamination
18. Détective privé
19. Drainage
20. Ébénisterie
21. Électricité
22. Entretien ménager
23. Entrepreneur général
24. Évaluateurs
25. Exterminateur
26. Financement
27. Formation en immobilier
28. Génératrice
29. Gestion d'appels
30. Gestion Immobilière
31. Huissiers de justice
32. Hypothèque
33. Ingénierie
34. Impôts fiscalité
35. Impression
36. Insonorisation
37. Inspection Bâtiments
38. Maçonnerie
39. Nettoyage de conduits
40. Odotrack
41. Peinture
42. Plancher
43. Plomberie
44. Portes et fenêtres
45. Protection Incendie
46. Réparation
47. Téléphones mobiles
48. Traitement des eaux
49. Travaux en hauteur

## 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.**

**WILLIAM CONTE POUR WILLIAM CONTE INC.**

**Courtier Immobilier,**  
**Groupe Sutton Synergie de l'Est Inc.**  
Tel : (514) 894-2000  
wconte@sutton.com

- Service professionnel de location de logement
- Résidentiel et commercial
- l'Ile de Montreal, Laval et Rive Nord
- On s'occupe de a a z, placer les annonces, prise de rendez vous, faire les visites, enquête complète sur l'application et rédaction du bail + annexes nécessaires
- affiches des annonces sur plus de 20 sites internet plus sur notre site www.louemontreal.ca
- Service de réponses 24heures 7 jours sur 7

## 2. ANALYSE DE SOL

**Physis Environnement Inc.**  
**François Munger, chimiste**  
**chargé de projets**  
Tél.: (514) 516-2255  
info@physisenvironnement.com  
www.physisenvironnement.com

- Spécialiste en Environnement
- Évaluation environnementale de site
- Phases 1 et 2
- Décontamination de terrains
- Test de sols
- Enlèvement de réservoirs de mazout
- Rapport environnemental

## 3. ANNONCES DE LOCATION

**Recherchedelocation.com**  
www.recherchedelocation.com

- est un 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.
  - Pour les abonnés: vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

## 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, Conseiller en sécurité financière**  
Tél.: (514) 622-9996  
mathieu@sfchalifoux.ca  
www.sfchalifoux.ca

- Assurance partnership
- Assurance prêt commercial
- Assurance collective (10 employés et +)
- Bonification, patrimoine et succession
- Compagnie de gestion, stratégie fiscale
- 15 assureurs vies membres Assuris

## 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  
ouelletta@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, représentante**  
Tél.: (514) 326-0606 poste 4281  
Cell.: (514) 604-0910  
abeaudoin@hydrosolution.com  
www.hydrosolution.com

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

**Leupro**  
Tél.: 514-707-7474 (24h)

- vente@leupro.ca  
www.leupro.ca
- Spécialiste pour les chauffe-eau
  - Une qualité insurpassée
  - Des produits hautement performants et bons pour l'environnement

## 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. CONCIERGERIE

**Multi Services**  
**Président Étienne Fortin**  
Tél.: (438) 396-1089  
multiservicesef@yahoo.ca

- Conciergerie volante
- Réparation Intérieur/Extérieur
- Urgence 24/7

## 14. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**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

**Dupré Construction inc**  
 Maxime Dupré  
 Tél: (514) 266-4692

- dupre\_construction@hotmail.com
- Résidentiel / Commercial / Industriel
  - Rénovation générale
  - Charpente / Toiture / Maçonnerie
  - Condo / Maison neuve
  - 10% de rabais pour les membres
  - RBQ 5629-6767-01

**Lefebvre & Benoit**  
 www.lefebvrebenoit.com/apq

- Matériaux de construction
- Prix & Service exclusif aux membres de l'APQ

**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

**15. COURTIERS IMMOBILIERS**

**BlocDirect inc.**  
 Sylvain Ross  
 Sans frais: 1 877 591 0088  
 sylvain.ross@blocdirect.com  
 www.blocdirect.com

- Nous vendons uniquement des immeubles à revenus!
- Plus de 220 millions vendus!
- Plus de 750 dossiers actualisés!
- Bâtisseur de fortune, et ce, depuis 25 ans!
- Gratuit, suivez la valeur de votre immeuble!

**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.

**Multi Immo Gisèle Auger**  
**Gisèle Auger - Courtier immobilier agréé**  
 Tél.: (514) 703-4159  
 Autre : (514) 813-5707  
 info@multiimmo.ca  
 www.multiimmo.ca

- Vente - Achat
- Champs d'expertise : Immeubles à revenus
- Professionnalisme
- Service clé en main

**16. 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 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
  - RBQ: 1117-5833-85

**Toiture Nouvelle Génération**  
 Tél: (514) 653-2721  
 Gatineau - Ottawa 819-779-7844  
 toituregeneration@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

- Membranes Elastomère
- Membranes auto-collantes
- Bardeaux
- Résidentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
- RBQ : 5658-0004-01

**17. DÉCONTAMINATION**

**S. Trottier Maintenance après sinistre inc.**  
 Diane Picard, Vice-présidente  
 Tél.: (514) 773-9687  
 Autre : (514) 232-7391  
 Courriel : stm1@videotron.ca  
 www.strottiermaintenance.ca

- Gestion de Projet
- Décontamination
- Test de sol
- Enlèvement de réservoir
- Pompage

**18. 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

**19. DRAINAGE**

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

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

**20. ÉBÉNISTERIE**

**Ébénisterie des Moulins Inc.**  
 Michel Roberge, Président  
 Tél.: (450) 941-0777  
 Cell.: (514) 742-2032  
 info@edesmoulins.com  
 www.edesmoulins.com

- Meubles sur mesure
- Meubles intégrés
- Travaux de restauration (Patrimoine)
- Gravure sur Pierre
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- RBQ 5663-8372-01

**21. ÉLECTRICITÉ**

**Akom Électricité**  
 (514) 327-5837 (514) 571-5838

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 83034827
- 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 Entreprise Électriques GPE inc.**  
 Gaétan Jr Plourde  
 Maître Électricien  
 Tél.: (514) 521-2233 Cell: (514) 773-7170  
 24/7

- Chauffage électrique
- Conversion énergétique
- Raccordement pour piscine et spa
- Remplacement de panneaux
- Spécialiste en passage de fils
- Membre C.M.E.Q # 10423

**Les Installations électriques J.P. Inc**  
 Tél.: (514) 591-5400

- Membre de la Corporation des Maîtres 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

**22. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL**

**Archimède Reno**  
 Tél.: (514) 815-7761  
 qualitereno@videotron.ca

- Entrepreneur général spécialisé en finition intérieur, cuisine, salle de bain, s/sol.
- Travaux généraux

**23. ENTRETIEN MÉNAGER**

**CM Prodiges Inc.**  
 Marco Moawad, Vice-Président  
 Cell: (514) 691-0907  
 cmprodige@hotmail.com  
 www.cmprodige.com

- Estimation gratuite!
- Entretien ménager général
- Ménage Quotidien/hebdomadaire/mensuel
- Nettoyage de plancher, murs, vitres, etc
- Satisfaction garantie. Meilleur prix!

**Le Chiffon Doré**  
 Ernesto Williamson  
 Tél.: (514) 325-0825  
 Autre tél.: (514) 296-9087  
 Courriel : info@chiffondore.com  
 www.chiffondore.com

- Spécialisé dans l'entretien ménager résidentiel
- L'entretien clef en main d'immeubles et copropriétés
- Déneigement, coupe de gazon, lavage des vitres et tapis

**SLB Entretien Ménager Inc**  
 Tél.: (514) 953-0289  
 angegardien19@hotmail.com

- Entretien commercial, condo et bureau
- Conciergerie volante
- Cirage et décapage
- Gestion d'immeubles

**24. ÉVALUATEURS**

**Bourassa Jodoin Inc**  
 Groupe d'évaluateurs immobiliers  
 Éline St-Denis É.A. A.C.C.I. C.P.T.A.  
 Tél.: (514) 522-1515  
 Courriel : info@bourassajodoin.com  
 www.bourassajodoin.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Valeur marchande
- Valeur fiscale
- Valeur assurable
- Contestation municipale
- Valeur locative
- Terrain vacant

**Évaluation Immobilière**  
**Michel Brassard Évaluateur Agréé**  
 Tél.: (450) 966-6284  
 (450) 966-9148  
 michelbrassard2000@hotmail.com

- Secteur Rive Nord, Laurentides, Lanaudière
- Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

**Groupe Proval Évaluateurs Agréés**  
 Nicolas Rivard CRA, Directeur  
 développement des affaires

Tél.: (514) 382 - 5837 poste 3  
Sans frais: 1 - 888 - 382 - 5837  
mandat@groupeproval.com

Évaluation valeur marchande pour des besoins en financement, fiscalité, achat/vente, établissement de coût de construction pour fin d'assurance, étude de loyer marchand, etc.

## 25. EXTERMINATEUR

**ABC Gestion Parasitaire**  
3701 Jean-Talon Ouest, Montréal  
Tél.: (514) 737-4615  
Fax: (514) 737-7475  
abc.alex@bellnet.ca  
www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

**Elite Gestion Parasitaire inc.**  
Pascal Rock  
Tél.: (514) 791 8385  
entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel  
- Commercial  
- Industriel

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

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

**Pyrax Extermination et Gestion Parasitaire (Montérégie)**

Eric Chartrand - Président  
Tél.: (450) 718-1005  
pyrax1@videotron.ca  
www.pyraxextermination.com

- Service de contrôle des insectes et des rongeurs, résultats rapides et professionnels.  
- Membres certifiés de l'Association Québécoise de gestion Parasitaire et de la Canadian Pest Management Association.

## 26. 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

**Gestion Cedma**  
Jocelyn Grégoire  
Tél.: (450) 443-3225  
Autre: (514) 743-5118  
info@gestioncedma.com  
www.gestioncedma.com

- Spécialiste Multi-plex  
- Achat / Refinancement  
- Remplace balance de vente  
- Travaux d'urgence  
- Solution créative

## 27. 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 à gérer ces immeubles maximisation de propriété  
- Achat / vente

## 28. GÉNÉRATRICE

**Volts Énergies**  
Gaétan Lachapelle Directeur Des Ventes  
(450) 973-4770 (514) 686-8113  
glachapelle@volts.ca www.volts.ca

- Génératrice - Pompe Incendie Diesel  
- Vente - Service - Maintenance - Réparation-Entretien Préventif  
- Service 24h/7 jours semaines par techniciens qualifiés  
- Système d'urgence a batterie sur mesure  
- Plus de 80 ans d'expérience

## 29. 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

## 30. 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 Gecam Inc**  
Tél.: (514) 736-1279  
info@gecam.ca  
www.gecam.ca

- Gestion résidentielle; 45 unités et plus, Co-op, Commercial.  
- Plus de 50 ans d'expérience en gestion résidentielle.  
- Service location, perception, régie, comptabilité, entretien, rénovation, construction, financement.  
- Services personnalisés. Rapports mensuel (Hopem.)  
- Services comptables disponibles.  
- Financement de court terme, «bridge loans»

**Gestion Plex (GIA)**  
Robert Beaulieu, président  
Tél.: (514) 895 - 0676  
robert@gia.ca  
www.gia.ca

- Gestion de haut niveau (1992)  
- Gestion Plex  
- Comptabilité spécialisée en immobilier  
- Tranquilité et rendement assurés  
- Montréal, Montérégie et environs

**Magex Technologies**  
Sans frais: 1 866 886 2439  
www.magextechnologies.com

Logiciels spécialisés en immobilier  
- Gestion des immeubles, des baux et des contacts  
- Comptabilité, gestion des travaux et des documents  
- Lettres, avis et rapports professionnels  
- Analyse de rentabilité des immeubles à revenus  
\* Escompte 10% membre APQ

## 31. 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  
darveauhuisiers@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!*

## 32. HYPOTHÈQUE

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

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

## 33. 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

## 34. 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

## 35. IMPRESSION

**PG Impression**

Patrick Gléveau  
Tél.: (514) - 647 -2128

Courriel : gleveaup@videotron.ca  
- Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encres pour imprimantes

## 36. 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

## 37. INSPECTION BÂTIMENT

**ABMulti-Inspections Inc.**  
Téléphone : 1-855-905-2020  
450-905-2020

Abmulti-inspections@videotron.ca  
www.multi-inspections.com  
- Pré-achat / Pré-vente  
- Diagnostic de vice  
- Inspection préventive  
- Thermographie  
- Gérance de projet / Travaux  
- Médiation / Consultation

**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)  
- 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 bilan 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

### Inspection DH

**Daniel Hunault, Inspecteur certifié**  
**Tél.: (514) 944-2609**

**Courriel : inspectiondh@gmail.com**  
**www.inspection-dh.reseau411.ca**

- Service d'inspection résidentielle, pré-achat, prévente
- Condo, maison unifamiliale, multiplex, chalet
- Rapport complet informatisé livré en 24h
- Membre AIBQ
- Détenteur d'un certificat national (NHICC)

### Thermo-Logik

**Stéphane Sénéchal, Directeur**  
**Tél.: (514) 638 - TOIT (8648)**  
**info@inspectiontoiture.ca**  
**www.inspectiontoiture.ca**

- Lettre de conformité pour l'assurance
- Inspection visuelle et instrumentation
- Analyse de soumissions reçues
- Surveillance de travaux
- Mentionnez le code «APQ» pour un rabais de 5%

### 38. MAÇONNERIE

#### AAA Maçonnerie inc.

**Bernabi Contreras**

**Tél.: (514) 963 2435**

**aaamasonry@hotmail.com**

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

#### 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

#### 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

#### S.T. Maçonnerie inc.

**Tél. : (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

### 39. NETTOYAGE DE CONDUITS

#### Les Entreprises NCS

**Manon Lalumière, adjointe administrative**

**Tél.: (450) 437-4906 Cell: (514) 386-6080**

**info@entreprisesnecs.com**

**www.entreprisesnecs.com**

- Nettoyage, réparation et relocalisation de conduits de sècheuse

- Nettoyage de conduits de ventilation
- Évaluation avec caméra vidéo
- Affilié avec «Cheminée en santé» pour le ramonage, réparation, restauration de cheminées.

### 39. ODOTRACK

#### Odotrack

**Guy Savard, Développement des affaires**

**514 244 9998 guy.savard@odotrack.ca**

**www.odotrack.ca**

- Compile automatiquement un registre kilométrique répondant aux normes gouvernemental
- Protège et Maximise vos déductions fiscales
- Génère des rapports fiscaux et de gestion
- Permet une meilleure gestion des employés sur la route
- Bénéficiez de 15% à 25% d'économie d'impôt et 75% en économie de temps

### 40. 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)

#### Les réalisations François Laprise inc.

**5987-A, rue D'Arçon, Montréal, Qc**

**Cell.: (514) 434-4242**

**franc77@videotron.ca**

- Travaux intérieur et extérieur
- Fer forgé, patio, brique et béton
- Revêtement à l'époxy (plancher de béton, structure d'acier)
- Menuiserie et rénovation
- RBQ, APCHQ, VIZA/Mastercard

### 41. 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

### 42. PLOMBERIE

#### Bertrand Durand inc.

**Dany Corneau, Président**

**Tél.: (514) 481-0368**

**Fax: (514) 481-9866**

**bdinc1970@hotmail.com**

**www.plombieribertranddurand.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 Fury Inc

**Steve Lenghan, Président**

**Tél.: (514) 728-9257**

**Télec.: (514) 728-9258**

**info@plomberiefury.ca**

**www.plomberiefury.ca**

- Plomberie
- Chauffage
- Gaz naturel
- Service 24H
- Partenaire Gaz Métro Inc

### 43. PORTES ET FENÊTRES

#### Entreprises Doco Inc.

**tél. (450) 347-3737**

**fax (450) 347-8890**

**www.doco.ca info@doco.ca**

- Une entreprise familiale depuis 1957.
- Fabrication et installation de portes, fenêtres et armoires de cuisine partout au Québec.
- Fenêtres tout PVC, HYBRIDE ou tout ALUMINIUM.
- Certification Energy Star 2015 zone 1,2,3.
- *Escompte supplémentaire pour les membres de l'APQ.*

#### D.V. Aluminium

**8751, 8e avenue, Montréal**

**Tél. : (514) 322-5345**

**Télec. : (514) 322-6352**

**dvaluminium@hotmail.com**

**www.dvaluminium.com**

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

### 44. PROTECTION INCENDIE

#### Guard-X

**Pierre Lemay**

**(514) 277-2127**

**(514) 258-2644**

**pierre.lemay@guard-x.com**

**www.guard-x.com**

- Alarme incendie
- Extincteurs
- Gicleurs
- Intercome
- Monoxyde

### 45. 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

#### Maintenance Canada

**Serge Larue, Directeur**

**Tél.: (514) 946-2036**

**maintenancecanada@gmail.com**

- Spécialité cuisine - Salle de bain
- Service de réparation à domicile
- Plomberie Électricité Menuiserie Plâtre
- Peinture Céramique

### 46. 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...

### 47. 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

### 48. TRAVAUX EN HAUTEUR

#### Vertical Solutions, entreprise du groupe CELESTIS INC.

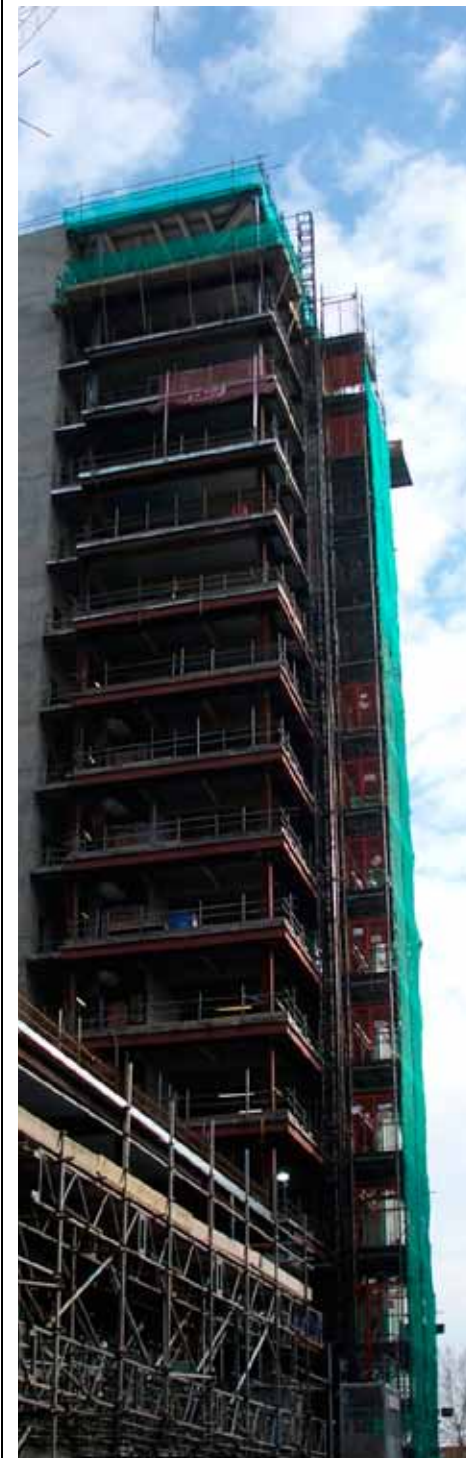
**RBQ: 5690-4337-01/Assurance pro 5.000.000\$**

**Sébastien Coly, Président, formateur agréé**

**Tél.: (514) 573-6740**

**Courriel : scoly@verticalsolutions.ca**

- Travaux en hauteur, formation protection chute
- Dénéigement de toiture, chute de stalactites
- Mise en sécurité de façade, filet de protection
- Entretien, réparation de façades et fenêtres
- Peinture, nettoyage haute-pression, lavages de vitres



# AIRBNB, COUCHSURFING AND SUBLETTING – PART 1

Me Annie Lapointe

*Being a rather recent phenomenon, it spreads more and more and it raises questions.*

*“Couchsurfing”, being free, or against monetary compensation or other exchanges, is a temporary housing service. Links are created by an online service providing visibility for those wishing to offer a place to sleep. Thus, it is possible to rent or lease one’s “sofa” using the Internet. The principle of AirBnB is similar, but seems, in all cases, to be offered against monetary compensation.*

*By law, a tenant may sublet all or part of the leased property (1).*

*However, the law also provides that he/she must notify the landlord of his intention and indicate the name and address of the person to whom he intends to sublet. The landlord then has fifteen (15) days to do the verifications and may refuse the proposed subtenant, for serious reasons only. In the case of a sublease, because the subtenant has no direct relationship with the owner and because it is not he/she who pays, only the indications of bad behaviour will be relevant.*

*Thus, activities on sites like Couchsurfing and AirBnB do not, in many cases, allow to respect the law and provide the necessary notices to the owner. This type of activity, should it intensify in multiple rentings in the short term, could be likened to business activities, providing services of the same type as a hostel or a B&B.*

*“1856. Neither the lessor nor the lessee may change the form or destination of the leased property during the term of the lease.”*

*Furthermore, one changes the destination of the leased property from the time when more than a third of the total area of the dwelling is used for purposes other than housing. Thus, the commercial-type lease, of over a third of the housing, would constitute a change of use of the housing.*

*And so, in a decision (2), the owner demanded the termination of*

*the lease, including because of the illegal renting of rooms in the basement. In this situation, the tenant rented the basement, in violation of municipal regulations and the homeowner’s insurance. Although completely finished, the location of the basement did not have sufficient emergency exits and the configuration needed to comply with municipal regulations and to be rented as an apartment. The owner’s insurance did not cover then the additional risk caused by the renting of this location.*

*The owner realized this situation by the many comings and goings of strangers, and then by the discovery that lease offers were posted on the social media: “She offers rooms to “students, trainees, tourists, workers/short & medium term, 2 floors = 1st floor + basement. All-furnished, everything provided; bedding etc ...”*

*To obtain termination of the lease in this situation, the Judge explained that “the landlord had to prove that the tenant changed the destination of the housing by turning over a third of it into a room rental business and into a bachelor-type cottage or hostel and that such use caused him serious harm.”*

*Therefore, the Judge concluded that the space available for rent represents more than one third of the housing, and that the services she provides to these transients is similar to those offered by an inn.*

*He also comes to the conclusion that this situation causes serious damage to the owner and therefore he terminates the lease.*

*However, it should not be concluded that, if there was no use of over a third of the housing related to services similar to those of an inn, the sublease for short periods, through the intermediary of Couchsurfing, AirBnB or any other platform, does not cause any inconvenience and does not in any way allow to act. This is what will be covered in the next issue.*

(1) Section 1870 Civil Code of Québec.

(2) 31-130301-019, 31 20130301 G, 2013 QCRDL 27956.

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

Montréal, le 26 mars 2015 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate que le budget 2015 constitue un pas dans la bonne direction avec la mise en place de 1000 unités de supplément au loyer en 2015-2016 et 1200 au cours des 4 années suivantes.

“Mais ces subventions restent nettement insuffisantes pour soutenir le marché locatif. Il est plus que temps d'adopter des changements législatifs et d'encourager les investissements pour mettre à niveau les immeubles.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

Une réforme de la méthode de fixation de loyer est primordiale afin de moderniser les infrastructures existantes.

On doit donner aux propriétaires le droit à une hausse de loyer raisonnable pour bien entretenir leurs immeubles.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) revendique une réforme complète du domaine locatif : critères de fixation de loyer ajustés avec un retour sur investissement de 10 ans, un dépôt de garantie, des crédits d'impôt à la rénovation et modernisation des immeubles, l'abolition de la clause G,...

Fondée en 1984, l'Association de propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs. Elle dessert les propriétaires de toutes les régions du Québec depuis plus de 30 ans.

En plus d'offrir, autant aux propriétaires de duplex ou triplex qu'à des gestionnaires immobiliers, un service d'évaluation sur les locataires unique au Québec.





# BÉTONEL<sup>MD</sup>



## 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](http://www.betonel.com)

Suite de la page 3 "The erratic and harassing behaviour of the tenant causes his eviction from the housing"

As for the condition of the premises, the manager admits that the situation is serious. Around mid-January 2015, she inspected the housing of said tenant and was shocked to see the state of dirt, deterioration and congestion of the premises. The floors, the furniture and countertops were covered with bags and all kinds of objects. Moving around in the housing was difficult. She admits that the condition of the housing threatened the conservation of the premises and the safety of all of the tenants. She doubts that the tenant is able to clean up the premises and maintain them thereafter in good habitable condition. She requests the termination of the lease, also, for this reason. In support of her testimony, she produced a series of photographs of the housing reflecting her description of the premises. The manager also displays the testimonies of a police officer and of two other tenants who corroborate her testimony on both the harassing behaviour of the offending tenant as well as on the state of uncleanliness and the congestion of his housing.

#### The defence of the tenant

In defence, the tenant denies having used harassment towards anyone and claims that the reproaches of the landlord regarding his behaviour are unfounded. He argues that he is not violent and has never been the subject of criminal charges. As for the text-messages received by the manager, they were sent to her by mistake since they were meant for a friend.

The tenant admits the congestion status in his housing since he has already received from a municipal inspector a notice of offence issued on 11 December 2014. The tenant testified that he respected that notice. A few days ago he has cleaned the kitchen and the living room. However, he provides no photograph in support of his testimony.

#### The contradictory testimony of the father

The tenant lets his father testify, who confirmed that his son has psychological problems, herewith excusing the sources of concern expressed. With respect to the condition

of the premises of the housing of his son, the father testified that during his last visit to the housing of his son, dating back to Sunday, February 8, 2015, the housing was congested, adding the qualifier 'a dump'. This testimony contradicted his son who had reported having cleaned his housing, a few days ago. The hearing was held on February 11, 2015 at the Régie du logement. And so, three days before the hearing, the housing of the tenant was still a dump, according to the testimony of his father.

#### The decision of the Régie du logement

The Régie du logement has already had to rule on the obligation to use a property with prudence and diligence, speaking as follows:

"The duty of prudence and diligence requires from the tenants the obligation not to act in a way to deteriorate the leased property but also not to create a situation that jeopardizes the integrity of the housing or the building. Although this is an obligation of means, tenants must act reasonably in order to ensure the preservation of the housing and so protect the interests of the landlord."i

After analysis, the Rental Board finds that the tenant has not complied with his obligation to use the dwelling with prudence and diligence and keep it in good clean condition. It appears, according to the Régie, that the produced photographs and all of the testimony heard show that the housing is in a state of uncleanliness and advanced congestion. There is thus reason to terminate the lease of the tenant for this motive.

According to the Court, the evidence also shows that the tenant, by his conduct, caused the departure of two other tenants occupying the housing below. The Court retains the sincere and convincing evidence of the tenant below who decided, for his well-being and that of his family, to vacate the dwelling he occupied. The Court understood that the attitude and behaviour of the tenant are a hassle that also justifies the termination of the lease.



**suivre mes appels**  
[www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com)

**INFORMEZ-VOUS**  
**sur notre nouveau**  
**système révolutionnaire**  
**par téléphone au**  
**1 866 559 5169**  
**ou sur le site Internet**  
**www.suivremesappels.com**



**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](mailto:Noel.Hemond@investorsgroup.com)

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

**Service privilégié aux membres**



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.



**ENERTECH**  
 SOLUTIONS

Avi FHIMA ing., MBA  
 Mécanique de bâtiment  
 5436, Royalmount  
 Mont-Royal (Qc) H4P 1H7  
 (514) 638 2886  
[avi@enertechsolutions.ca](mailto: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

**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](mailto:info@couvertureslachenaie.com)



CD électrique Inc.

Urgence 24/24



Membre  
 Corporation  
 des maîtres électriciens  
 du Québec

R.B.Q. 5608-9113-QC  
 ESA 7009573 ONT

ALARME INCENDIE  
 CONTROLE ACCES

entrepreneur électricien

Tél.: (514) 439-9171

2040, le Caron, Montréal, Québec, H4E 1K6

Fax: (514) 903-3136

[cdelectrique@live.ca](mailto:cdelectrique@live.ca)

# POURQUOI LA BANQUE VOUS REFUSE UN PRÊT?

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

Plusieurs raisons expliquent pourquoi un prêt hypothécaire a été refusé :

## 1) Les documents ou formulaires fournis sont erronés

Il est très important de fournir tous les documents nécessaires comme les baux, dépenses, revenus, etc. De plus, bien vous préparer pour présenter tous ces documents. Conserver toujours les originaux dans vos dossiers puisque le demandeur ne devrait que bénéficier des copies.

## 2) Insuffisance de fonds

Selon le type de prêt de l'application, le versement initial peut être de 5% à 25% de la valeur du prêt désiré et même 35% si vous achetez de l'immobilier commercial. Ne pas disposer de la mise de fonds demandée peut vous valoir automatiquement un refus du prêteur ou de la banque. Il est fortement suggéré de se renseigner sur les options disponibles qui sont plus créatives et que les banques acceptent lors de formations spécialisées pour les investisseurs en immobilier.

Il est aussi important de considérer les frais de clôture du contrat. Ceux-ci peuvent aller jusqu'à 4 à 6% de la valeur du prêt en taxes, assurances, etc. Il est nécessaire également de défrayer ces coûts et de prévoir ainsi une petite réserve monétaire.

## 3) Revenus trop bas ou instabilité d'emploi

Si vous achetez des petits immeubles, alors l'institution financière utilisera votre ratio d'endettement personnel. Le paiement mensuel des différents frais reliés à la démarche (le prêt hypothécaire, les taxes et les assurances) pour l'immeuble et pour votre maison personnelle ne peuvent excéder 32% de votre revenu mensuel total. Si le pourcentage s'avère supérieur, votre demande

peut être considérée comme un trop grand risque et on vous refusera généralement le prêt. Si votre dette totale excède 40 à 42% de votre revenu brut, le refus du prêt est également fort probable. La dette totale englobe le paiement de votre maison, immeuble à revenus, tous vos comptes comme : cartes de crédit et prêts à long terme. Si ce problème est rencontré, la meilleure solution pour vous serait de rembourser une portion de vos dettes et de redéposer une demande à une date ultérieure ou investir dans des immeubles plus gros avec de meilleurs revenus.

Le demandeur devrait posséder aussi un minimum de deux ans en emploi au même endroit, ce qui est généralement bien vu de la part de la majorité des prêteurs. Si votre salaire est significativement élevé, un changement d'emploi dans un court laps de temps devrait être acceptable. Le tout se résume à faire preuve de votre capacité de remboursement au cours de la période du contrat.

## 4) Mauvais dossier de crédit

Un mauvais dossier de crédit et un mauvais pointage de crédit peuvent signifier qu'un prêt vous sera refusé. Il se peut aussi que vous ne puissiez accéder à un taux d'intérêt avantageux dû à votre mauvaise cote de crédit.

Il est important d'avoir de bons antécédents en matière de crédit si vous voulez emprunter de l'argent. Meilleurs sont votre dossier de crédit et votre pointage de crédit, meilleures seront vos chances d'obtenir un prêt et un taux d'intérêt avantageux.

Ne pas examiner tous vos relevés mensuels peut vous coûter cher. Parfois, des erreurs peuvent se produire et pour rectifier ces erreurs un certain délai est prescrit.



## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- 4320, Route 132  
Ste-Catherine (Québec)  
J5C 1V9
- 215, rue Brébeuf  
Beloeil (Québec)  
J3G 4V8
- 9275, boul. Langelier  
Montréal (Québec)  
H1P 2Z9
- 147, boul. de la Seigneurie  
Blainville (Québec)  
J7C 4N3
- 901, rue Principale  
St-Amable (Québec)  
J0L 1N0
- 355, boul. Sir W. Laurier  
St-Basile-Le-Grand (Québec)  
J3N 1M9
- 226, 25<sup>e</sup> avenue  
St-Eustache (Québec)  
J7P 4Z8
- 16 775, Saint-Louis  
St-Hyacinthe (Québec)  
J2T 3G4

**Communiquez**  
avec nous par téléphone au **514.326.1004**  
ou par télécopieur au **514.326.8446**  
*pour en savoir plus!*

**IMPORTANT** mentionnez le numéro de client **71087** pour obtenir vos escomptes.

Voilà pourquoi il est fortement recommandé de toujours examiner vos relevés afin de vous assurer de leurs exactitudes.

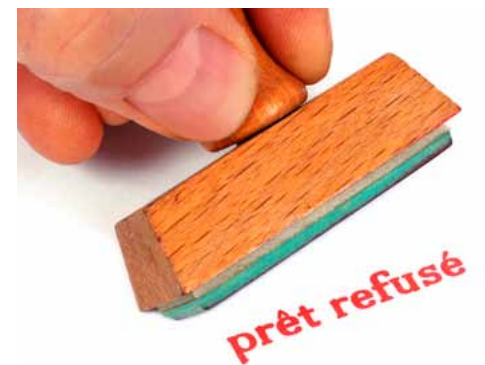
Il est recommandé de faire une vérification du dossier de crédit auprès de deux agences (Équifax et TransUnion) au moins une fois par année pour déceler les erreurs qui pourraient s'être glissées. Les faire corriger le plus rapidement possible est une solution tout aussi fréquente.

## 5) Immeuble non rentable

Eh bien oui! Cela arrive que vous tombiez en amour avec un immeuble et que vous ne regardiez que le potentiel à long terme de revente seulement. La banque va vous faire revenir sur terre et vous refuser un prêt si l'immeuble n'est pas rentable ou ils vont exiger une très grosse mise de fonds de votre part pour se protéger.

N'hésitez pas à consulter un professionnel pour vous

aider avec votre financement. Parfois cela fait toute la différence entre pouvoir acheter et se faire refuser.



Ouverture - Installation - Réparation - Vente ...  
Système de Clés Maîtresses - Haute sécurité...

**SERRURIER**  
**Gilles Gallant**

Rés/commercial  
514-209-7433



Gilles.gallant@gmail.com



Le multiservice après sinistre inc.



R.B.Q. : 8262-9981-05

**groupemiro.com**

**Urgence 24/7**  
Dégât d'eau, feu, etc.  
Nettoyage bâtiment  
Nettoyage vêtements  
Entreposage  
Construction  
Services spécialisés

**450.468.2033**  
**1.800.267.2033**



## CHANGEZ VOS FENÊTRES, C'EST PAYANT !

**Les propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels** ont droit à un appui financier d'Hydro-Québec à l'achat de fenêtres certifiées ENERGY STAR®.

INFORMEZ-VOUS auprès de votre détaillant ou fabricant de produits de fenêtrage ou CONSULTEZ [hydroquebec.com/fenetres-immeubles-locatifs](http://hydroquebec.com/fenetres-immeubles-locatifs).

