

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

La reprise de logement doit être faite de bonne foi

Me Annie Lapointe, Notaire

Le mois de décembre est dans plusieurs cas le dernier mois pour envoyer un avis de reprise de logement. Nous verrons ici les conditions nécessaires à sa réalisation.

CONDITIONS

Le Code civil du Québec mentionne que le propriétaire locateur du logement peut le reprendre pour l'habiter lui-même, y loger ses parents ou ses enfants au premier degré. Il peut également reprendre un logement pour y loger tout parent, allié, ou conjoint après séparation de corps, divorce, ou dissolution de l'union civile, dont il est le principal soutien. Les jugements sont constants à l'effet que seules les personnes physiques peuvent reprendre un logement pour s'y loger ou y loger une des personnes ci-haut mentionnées. Les sociétés propriétaires ou les fiducies ne peuvent donc pas reprendre de logement ⁽¹⁾.

L'achat d'un immeuble à plusieurs peut également présenter ses avantages. Vous vous dites que vous habiterez ensemble et diviserez ainsi les paiements. Si un seul des logements est libre au moment de l'achat, on se dit qu'on reprendra l'autre logement pour les autres propriétaires à la fin du bail. Détrompez-vous, la loi restreint la reprise dans ces

cas. En effet, il est clairement prévu qu'un propriétaire ne peut reprendre aucun logement s'il est copropriétaire indivis avec un autre, à moins que le seul autre propriétaire soit son conjoint.

AVIS

Si vous remplissez ces conditions et que vous voulez reprendre l'un de vos logements, vous devez alors envoyer un avis écrit à votre locataire au minimum 6 mois avant la fin du bail s'il s'agit d'un bail de plus de 6 mois, ou 6 mois avant la date de reprise s'il s'agit d'un bail à durée indéterminée (bail verbal, par exemple). L'avis est d'un mois pour un bail de 6 mois ou moins.

Selon l'article 1961 du Code civil du Québec, cet avis doit indiquer les éléments suivants : la date



prévue pour la reprise et le motif, le nom de la personne pour qui vous désirez reprendre le logement ainsi que son degré de parenté ou le lien qu'elle a avec vous.

Ensuite, dans le mois de la réception de l'avis, le locataire doit répondre pour indiquer son intention de

Suite à la page 2

L'UTILISATION DILIGENTE DU LOGEMENT

Lors de la location d'un logement, le propriétaire est tenu de vous livrer un logement en bon état. Il est de la responsabilité du locataire de s'assurer de maintenir le bon état et d'en faire un usage adéquat.

Suite à quelques situations arrivées dernièrement, il nous semblait nécessaire de rappeler que selon l'article 1855 du Code Civil du Québec : "Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence."

Également dans l'article 1890 : "Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure.

L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties; à défaut de constatation, le locataire est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail."

Si un locataire n'utilise pas les toilettes, le lavabo ou même l'évier de cuisine de façon normale et crée un dégât d'eau, ce dernier sera tenu responsable à la fois du dégât d'eau mais aussi de tout ce qui en découle comme l'intervention du plombier, la franchise d'assurance du locateur...

Suite à la page 9



4

UNE ANNÉE DE CHANGEMENT



6

CHUTE D'UNE COPROPRIÉTAIRE SUR UNE SURFACE GLACÉE



10

DU BRUIT EXCESSIF PROVIENT D'UN LOGEMENT



9

UTILISATION DILIGENTE DU LOGEMENT (SUITE)



17

TOLÉRANCE ET LE VOISINAGE



Me Lapointe

quitter ou non le logement tel que demandé. S'il ne répond pas, il est réputé avoir refusé.

DEMANDE À LA RÉGIE DU LOGEMENT

Dans le cas d'un refus, donc, le propriétaire qui désire reprendre son logement n'aura d'autre choix que de demander l'autorisation de la Régie du logement pour se faire, dans le mois du refus. Attention, il vous faut donc introduire une demande à la Régie du Logement dans le mois du refus réel ou présumé. Par exemple, si vous remettez votre avis au locataire le 10 décembre, s'il ne répond pas, il sera présumé avoir refusé à compter du 10 janvier. Vous avez donc jusqu'au 10 février pour introduire votre demande à la Régie du Logement. Nous suggérons de joindre à votre avis un modèle de réponse pour inciter le locataire à indiquer son intention.

La loi prévoit que le propriétaire devra alors prouver qu'il s'agit réellement de son intention de reprendre le logement pour la personne mentionnée et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Il pourra donc relater des faits précis qui démontrent que ce sont ses intentions réelles. De

plus, le tribunal ne pourra autoriser la reprise si le propriétaire possède un autre logement vacant à la date désirée pour la reprise et qui est du même genre, d'un loyer équivalent et situé dans les mêmes environs. Il s'agit en fait de voir si l'ensemble des caractéristiques principales sont semblables.

La loi n'attribue pas d'indemnité fixe en cas de reprise, mais le tribunal qui autorise la reprise pourrait fixer des conditions, dont une indemnité financière.

BONNE FOI

Dans tout ce processus, il est primordial que la reprise soit faite de bonne foi, et non pas être un stratagème dans le but de se débarrasser d'un locataire. Une reprise de

Notez qu'il est toujours possible, avec le consentement du locataire, d'en venir à une entente de résiliation du bail à la date désirée. Vous pouvez alors négocier les conditions et mettre le tout par écrit, évitant ainsi le recours aux tribunaux.

logement obtenue de mauvaise foi pourra donner lieu à des dommages-intérêts.

À titre d'exemple, dans une décision récente⁽²⁾, la locataire réclame 14976,00\$ à titre de dommages divers. Dans ce dossier, les propriétaires avaient acquis l'immeuble, constitué de deux duplex mitoyens avec un cottage à l'arrière, un an auparavant pour 400000\$ et disaient vouloir réunir deux logements du haut pour en faire un seul grand pour eux-mêmes. Malgré les discussions, la locataire a refusé la reprise par les propriétaires. La Ré-

gie du logement a autorisé la reprise le 11 février 2008. Toutefois, la décision mentionne que les locataires n'ont jamais occupé les logements, mentionnant que l'arrivée d'un autre enfant a retardé leur projet. Les propriétaires auraient appris qu'ils ne pouvaient ouvrir le mur mitoyen entre les deux logements et auraient donc renoncé à leur projet. L'immeuble est ensuite divisé en deux de façon à faire deux immeubles et un premier est vendu à 383000\$ en 2010, tandis que l'autre partie de l'immeuble devenue un triplex était en vente au moment de l'audience pour la somme de 599000\$, le logement de l'ancienne locataire en question étant toujours vide. Les propriétaires étaient donc à même de réaliser un profit important. Au surplus, toujours selon

la décision, la locataire a prouvé qu'une demande de permis avaient été faite avant même la reprise, pour finaliser des travaux pour opération cadastrale dans le but d'obtenir un duplex et un triplex distinct.

Le juge mentionne qu'il est de jurisprudence constante que la bonne foi doit s'évaluer tout au long du processus de la reprise d'un logement, soit de l'avis à la reprise elle-même et même après, surtout si les faits subséquents permettent de colorer et de mieux comprendre les raisons qui ont poussé les locataires à récupérer leur logement. Devant

ces preuves, le juge en vient à la conclusion que la reprise a été faite de mauvaise foi.

Au final, les locataires ont été condamnés à payer à l'ancienne locataire, des dommages s'élevant à 14 476\$.

¹ Fiducie Réal Lacroix c. Barbotin, 28-130207-011 G.

² Langlois c. Sehili, 31-100910-056 G.



suivre mes appels
com

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

AUGMENTER vos revenus. Lequel de mes investissements est le plus RENTABLE?

AMÉLIORER vos communications. Comment m'assurer de la qualité du service à la clientèle?

SOYEZ SUR LA PISTE DE L'ARGENT!

 **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

A HOUSING RECOVERY SHOULD BE MADE IN GOOD FAITH

The month of December is in many cases the last month to send a notice of repossession of a dwelling. We will see here what are the conditions necessary for its realization.

CONDITIONS

The Civil Code of Quebec states that a property owner landlord of an accommodation can repossess it to live there himself, to house in it his parents or children in the first degree. He can also repossess a dwelling to accommodate in there every parent, ally, or spouse after separation, divorce or dissolution of a civil union, for whom he is the main support. The judgments are consistent to the effect that only individuals can repossess a housing to live in there themselves or to house one of the above-mentioned persons. Owner corporations or trusts therefore can not repossess a dwelling ⁽¹⁾.

Buying a property together can also have its benefits. You agree that you will live together and you will share therefore the payments. If only one dwelling is free at the time of purchase, one agrees that one will take the other dwelling for other owners at the end of the lease. Think again, the law restricts the recovery in these cases. Indeed, it is clearly provided that a landlord can not repossess any dwelling if he is in undivided co-ownership with someone else, unless the only other owner is his spouse.

NOTICE

If you meet these requirements and you want to repossess one of your units, you must then send a written notice to your tenant at least 6 months before the end of the lease if it concerns a lease of more than 6 months, or 6 months before the date of recovery if it is a non-fixed term lease (an oral lease, for example). The notice shall be one month for a lease of six months or less.

Under Section 1961 of the Civil Code of Quebec this notice must indicate the following elements: the date of the repossession and the reason, the name of the person for whom you wish to repossess the housing as well as the degree of relationship or bond that person has with you.

Then, within one month of receipt of the notice, the tenant must respond to indicate his intention to leave, or not, the accommodation as requested. If he does not answer, he is deemed to have refused.

REQUEST AT THE RÉGIE DU LOGEMENT

In the case of a refusal, therefore, the owner who wishes to repossess his dwelling will have no other choice but to seek the approval of the Régie du logement to do that, within one month of the refusal. Beware! You need thus to submit a request to the Régie du logement in the month of the actual or deemed refusal. For instance, if you forward your notice to the tenant on December 10, and he does not respond, he will be deemed to have refused starting on January 10. You have thus until February 10 to submit your request to the Régie du logement. We suggest that you join to your notice a model of response to encourage the tenant to indicate his intention.

The law provides that the owner will then have to prove that it really is his intention to repossess the dwelling for the person mentioned and that it is not a pretext for other purposes. He may therefore relate specific facts showing that these are his real intentions. In addition, the court may not authorize the repossession if the owner has another housing, vacant at the desired date for the repossession and which is similar, of equivalent rent, and located in the same area. Indeed, this is done to see if all the main features are similar.

The law does not assign fixed compensation in case of repossession, but the court that approves the repossession could set conditions, including financial compensation.

GOOD FAITH

Throughout this entire process it is essential that the repossession is done in good faith, and that it should not be a ploy in order to get rid of a tenant. A housing recovery obtained in bad faith may give rise to compensation for damages.

For example, in a recent decision⁽²⁾, the tenant claims \$14,976.00 for various damages. In this case,

the owners had acquired the property, comprising two adjoining duplexes with a cottage in the back, a year before, for \$400,000 and said they wanted to re-unite the two upper-floor units into a single large one for themselves. Despite the discussions, the tenant refused the repossession by the owners. The Régie du logement authorized the repossession on February 11, 2008. However, the decision states that the landlords had never occupied the dwellings indicating that the arrival of another child had delayed the project. The owners would have learned that they could not open the dividing wall between the two units and would therefore have abandoned their plans. The building was then split into two in order to make two dwellings out of it and a first one was sold for \$383,000 in 2010, while the other part of the building which had become a triplex was on sale at the time of the hearing for the sum of \$599,000, the dwelling of the former tenant in question still being empty. The owners were thus able to make a large profit. Moreover, still according to the decision, the tenant

had shown that a permit application had been made, even before the repossession, to complete the work for the cadastre transaction in order to obtain a duplex and a separate triplex.

The judge mentioned that it is settled case law that good faith must be assessed all throughout the process of repossession, be it with the notice of the repossession itself and even beyond, especially if the subsequent facts make it possible to colour and to better understand the reasons why the landlords had been motivated to repossess their dwelling. Before such evidence, the judge comes to the conclusion that the repossession was made in bad faith. In the end, the landlords have been ordered to pay the former lessee for damages amounting to \$14,476.

Note that it is always possible, with the consent of the tenant, to come to an agreement to terminate the lease at the desired date. You can then negotiate the terms and put everything in writing, thus avoiding litigation.

¹. Fiducie Réal Lacroix vs. Barbotin, 28-130207-011 G.

². Langlois vs. Sehili, 31-100910-056 G.

OFFRE AUX MEMBRES DE L' APQ!

FORFAIT VOIX

27⁷² \$

/par mois¹
Avec un abonnement
de 3 ans

- 300 min locales de jour
- 1000 min entrantes
- Soirs et week-ends illimités
- 250 min d'interurbains nationaux
- SMS/MMS illimités
- Messagerie vocale, affichage et renvoi d'appel

Ajoutez un **FORFAIT DONNÉES 6 Go**
à seulement 30 \$ / par mois
et recevez en prime un
crédit de 300 \$*
(Offert pour un temps limité)



Inscrivez-vous!

Disponible exclusivement sur notre site web dédié:

www.rogersdirect.ca

Mot de passe: **ROGAPQ13**

Téléphones
à partir de
0\$*

¹Les frais de temps d'antenne additionnel, les frais de transmission de données, les frais d'interurbain, les frais d'itinérance, les frais liés aux options et les taxes sont en sus et facturés mensuellement. *Avec nouvelle activation à un forfait Voix et Données pour affaires seulement et terme de 3 ans. Pour un temps limité. Certaines conditions s'appliquent. Les offres et prix des appareils peuvent faire l'objet de changements sans préavis. ^{MC}Rogers et le ruban de Möbius sont des marques de commerce de Rogers Communications Inc., utilisées sous licence. ©2013 Rogers Communications Inc.

Mobilité des employés

Expérience client

Gestion des actifs

Optimisation de l'infrastructure





Martin A. Messier

UNE ANNÉE DE CHANGEMENT

L'année 2013 fut marquée par le ralentissement dans l'industrie de la construction. Le nombre de condos disponibles sur le marché est en nette hausse. Plusieurs investisseurs ont saisi l'occasion pour acheter des unités afin de les louer. Un peu comme nos cousins français, nous voyons apparaître parmi nos membres plusieurs investisseurs qui n'auront pas d'immeubles mais plusieurs unités de condos.

Les impacts sont importants sur le marché locatif résidentiel. D'abord, s'il s'agit d'une unité neuve et si le propriétaire remplit le bail adéquatement, le prix du loyer pourra être augmenté sans être soumis au contrôle de la Régie du Logement. Lorsque nous combinons cette situation avec un taux de vacances relativement élevé nous voyons certains acquéreurs adopter une position de commercialisation très agressive puisqu'ils ne sont pas

tenus de maintenir ce prix à vie, du moins, pas avant l'expiration de l'exemption de cinq années.

Les syndicats de copropriété quant à eux, se plaignent souvent de la différence de comportement entre un copropriétaire qui habite son unité et celui qui loue à un tiers. Selon ces derniers, l'intérêt à prendre soin de l'immeuble n'est pas le même. Cela pourrait être lié au fait que tant le copropriétaire-locateur que le locataire n'ont pas le sentiment d'être dans leur maison et adoptent des comportements qui entraînent une dégradation des lieux plus rapide et des comportements envers les voisins différents.

Il est important pour le copropriétaire locateur de lire la déclaration de copropriété afin de vérifier les dispositions relatives à la location d'une unité à un tiers. La déclaration de copropriété et les

règlements de l'immeuble devraient normalement être remis au locataire avant la signature du bail.

Le copropriétaire de l'unité devra voir à ce que les locataires de l'unité respectent la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble. Le bail et les règlements de l'immeuble devront par conséquent prendre en considération les aspects qui s'appliquent à la location.

N'hésitez pas à nous joindre avant de signer le bail, mieux vaut prévenir !

LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 29, numéro 12
Décembre 2013

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

Responsable du journal
Estelle Fabre

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

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon

Joyeux Noël
et meilleurs voeux pour la nouvelle année!

l'équipe de l'APQ

Merry Christmas
and best wishes for the New Year!

APQ's team

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC
info@apq.org www.apq.org
1-888-382-9670

Veillez noter que les bureaux de l'APQ seront fermés

- du mardi 24 à midi jusqu'au vendredi 27 décembre 2013 à 8h30
- du mardi 31 à midi jusqu'au vendredi 3 janvier 2014 à 8h30

Jeudi le 26 décembre et Jeudi le 2 Janvier 2014, les services à la clientèle et d'évaluation seront disponibles de 9h à midi et de 13h à 17h



Prochaines conférences
**PERSPECTIVES
DE L'HABITATION
DE LA RÉGION
DE MONTRÉAL,**

ET LES TAUX D'INOCCUPATION

Lundi le 20 Janvier 2014 à partir de 19h

(Bureau de Montréal)

Il s'agit d'une rencontre d'information qui se tient annuellement, avec un conférencier, analyste de marché de la SCHL, qui permet de connaître le bilan de santé de l'immobilier résidentiel au cours de l'année 2013, en plus des prévisions pour l'année 2014. Il sera question du taux d'occupation et du loyer moyen dans les différents quartiers ou arrondissements, tout en prenant connaissance des meilleurs secteurs pour investir.

LA FIXATION DU PRIX DU LOYER ET PRÉSENTATION DEVANT LA RÉGIE DU LOGEMENT

Lundi le 17 février 2014 à partir de 19h

(Bureau de Montréal)

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

Places limitées - Réservation requise au **888-382-9670** ou reservation@apq.org

A YEAR OF CHANGE

The year 2013 was marked by the downturn in the construction industry. The number of condos available on the market has risen sharply. Many investors have taken the opportunity

to buy units to rent them. A bit like our French cousins we see appear among our members several investors who will not own buildings but many condo units.

The impacts are important in the residential rental market. First, if it is a new unit and if the owner fills out the lease properly, the rental price may vary without being subject to control by the Régie du logement. When we combine this situation with a relatively high rate of vacancy we see some buyers adopt a position of very aggressive marketing since they are not required to maintain this price for life, at least not before the five-year exemption expires.

The syndicates of co-ownership meanwhile often complain about the difference in behaviour between a co-owner who lives in his unit and the one who rents to a third party. According to them the interest in taking care

of the building is not the same. This could be due to the fact that both the co-owner landlord and the tenant do not have the feeling of being in their home and adopt behaviour that leads to a quicker degradation of the premises and different attitudes towards neighbours.

It is important for the co-owner landlord to read the declaration of co-ownership in order to verify provisions related to renting a unit to a third party. The declaration of co-ownership and the regulations of the building should normally be given to the tenant before the lease is signed.

www.BoltesetCamion.com

POUR TROUVER TOUTE L'INFORMATION PERTINENTE!

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

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

Guide auprès des propriétaires de logements locatifs,

auprès des locataires,

mais aussi auprès des copropriétaires

20 ans d'expérience

PRO-SEC Pour un service personnalisé et des résultats inégalés

Nettoyage de tapis, meubles et carpettes

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats

20% Rabais 514 725-7747

Résidentiel • Commercial 450 462-7747

Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord pro-sec.ca

MONTRÉAL ECO-PELOUSE

Traitements écologiques

Traitements écologiques de pelouses
Traitements de fourmis, d'abeilles et d'araignées
Aération des sols & ensemencements - Entretien de terrain commercial
Services paysagers - Contrôle des vers blancs
Vaporisation et injection d'arbres - Lutte parasitaire

www.eco-pelouse.ca

1007 rue d'Upton, Lasalle (Québec) H8R 2V2
Tél.: 514.761.5541 - Fax: 514.600.0767
info@eco-pelouse.ca



UNITÉS DE CLIMATISATION MOBILES

ON N'A PAS FROID AUX YEUX!

LA SOLUTION AUX SITUATIONS D'URGENCE

- refroidisseurs produisant jusqu'à mille tonnes d'air Froid;
- unités mobiles montées sur remorque offrant souplesse et facilité d'installation; conduits de ventilation flexibles et accessoires;
- location d'équipement électrogène;
- convenant à tout genre d'application industrielle ou commerciale;
- service de location unique à Montréal.

CLIMATISATION POUR PERSONNES ÂGÉES ET RÉSIDENTIEL

Pour un été en tout confort : louez un climatiseur. Depuis près de 40 ans, LOUE-FROID se spécialise dans le contrôle de l'air ambiant et de la température. Avec des produits de qualité et un savoir-faire éprouvé, LOUE-FROID est partenaire de plusieurs complexes à logement multiples, dont les résidents exigent un service impeccable.



Tél 514 527-9009 ou 1 855 219-9009
Fax 450 901-1006

985, Lippmann, Laval (Québec) H7S 1G3

WWW.LOUE-FROID.COM



Me Lebeau

Dans une décision récente de la Cour du Québec, division des Petites Créances¹, une copropriétaire d'un syndicat de copropriété a vu le Tribunal rejeter sa demande en dommages pour perte de revenu et dépenses occasionnées par sa chute sur le sol enneigé et glacé de la copropriété.

Les faits

La copropriétaire réclame au syndicat et à la firme de déneigement des dommages s'élevant à 7000\$. Le syndicat et le déneigeur contestent ce montant, en plus de dire qu'ils n'ont commis aucune faute.

CHUTE D'UNE COPROPRIÉTAIRE SUR UNE SURFACE GLACÉE : LE TRIBUNAL REJETTE SA RÉCLAMATION CONTRE LE SYNDICAT ET SON DÉNEIGEUR

La copropriétaire qui, à l'avis du Tribunal était chaussée convenablement pour les conditions, circulait sur un chemin privé de la



copropriété pour se rendre au bac à recycler, a chuté sur de la glace recouverte d'une mince couche de neige. En raison de cette chute elle a subi une fracture au poignet.

Selon le syndicat et le dénei-

geur, ce dernier avait le contrat de déneiger les voies de circulation de la copropriété et d'y répandre des matières abrasives «au besoin». Tant le syndicat que le déneigeur convenaient que le terme «au besoin» signifiait dans ce cas, «à la demande du gestionnaire d'immeuble».

Un employé du syndicat devait s'occuper de déneiger à plus petite échelle, soit sur les allées piétonnières, les escaliers et les marches extérieures.

Selon le Tribunal la preuve démontre clairement que le déneigeur, ainsi que l'employé et le gestionnaire ont fait un travail méticuleux et impeccable à ce niveau en employant des équipements appropriés.

Analyse et décision du Tribunal

Le Tribunal rappelle aux parties dans son jugement que celui qui réclame des dommages doit

faire la preuve de trois éléments importants: (1) que cette personne a commis une faute; (2) l'existence d'un dommage causé; (3) que les dommages ont été causés par cette faute.

Dans les circonstances, il est clair selon le Tribunal que la copropriétaire a subi des dommages en raison de sa chute, mais se pose la question à savoir quelle est la valeur de ce dommage, et le syndicat et le déneigeur ont-ils commis une faute?

Le Tribunal rappelle que la seule survenance d'une chute sur une surface glacée ne fait pas présumer l'existence d'une faute². La personne qui réclame donc des dommages pour cette raison doit faire la preuve d'une faute (pas toujours facile dans le contexte de l'hiver québécois) et qu'il ne revient pas à la personne poursuivie à faire la preuve qu'elle n'a commis aucune faute.



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.



Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

Le Tribunal conclut que les obligations du syndicat et du déneigeur ne s'étendent pas au point que ceux-ci doivent indemniser une personne pour toute blessure subie par elle. Ils devaient prendre des mesures raisonnables afin de prévenir à ce que les copropriétaires chutent sur la glace, et la preuve qu'ils l'ont fait satisfait le Tribunal.

Selon le Tribunal les défendeurs n'ont commis aucune faute et en conséquence la demande en dommages de la copropriétaire doit être rejetée.

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

¹ Normandeau c. Syndicat des copropriétaires Les Villas Inverness et als., 2013 QCCQ 11581

² Castro c. 4258649 Canada Inc., 2013 QCCA 997

“Beacons to guide you”

Canada Mortgage and Housing Corporation

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) presented its annual Housing Outlook Conference today to about 800 industry professionals. Under the theme —Beacons to guide you, the speakers analyzed the state of the real estate market in the country, the province and the Montréal census metropolitan area (CMA) and also spoke about what will shape tomorrow's market.

National outlook

CMHC expects total housing starts to be stable in 2014, as fundamentals, such as employment growth and migration, continue to support the Canadian housing market.

On the new home market, builders are nevertheless expected to limit the number of housing starts, while inventories of unabsorbed units, completed and under construction, are drawn down. On the resale market, homebuyers have been motivated to advance their purchases and lock in pre-qualified mortgages, given the recent moderate increase in mort-

gage rates. It is expected that existing home sales will increase modestly in 2014, with improving economic conditions.

Provincial Outlook

In Quebec, the rather slow economic and employment growth recently will lower demand on the existing and new home markets this year. —The decline in activity on the resale market and the relatively large inventories of new homes will cause housing starts to fall considerably in 2013, said Kevin Hughes, CMHC's Senior Economist for Quebec. That being said, the demographic trends will support housing demand until 2014. At that time, activity on both the existing and new home markets will pick up thanks to a stronger economy and a tighter resale market.

In 2013, single-detached home starts will be weakened by the current economic environment and the easing of the resale market. Such starts will record a decrease of 17.2 per cent. Meanwhile, starts of multiple-unit housing units, which are in an absorption

phase, will register a drop of 24.3 per cent. In 2014, starts of single-detached homes and multi-unit housing will remain relatively stable (13,200 and 23,500 units, respectively).

Single-detached houses should stop losing market shares, while the condominium segment will still be in its absorption phase.

In 2013, transactions on the resale market will decrease by 5.5 per cent. Next year, when conditions will be more conducive to homebuying, resales will start rising again. An increase of 2.6 per cent is forecast for 2014. There has been less pressure on prices in the last few quarters, as demand for existing homes has decreased and supply has increased. This should continue throughout 2014. With the market more balanced, the

growth in prices on the resale market will keep weakening in 2013. The average Centris® price will reach \$268,000 this year and then move closer to \$270,000 in 2014.

AssurExperts

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^{ième} 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



Me Reed

Souvent attirés par des offres alléchantes, les propriétaires d'immeubles se laissent quelquefois convaincre de signer un bail assorti d'une option d'achat.

approuvé pour une hypothèque. » Cette phrase classique qui fixe le départ d'une série de conséquences souvent très coûteuses et désastreuses pour le propriétaire.

Le propriétaire décide donc de demander la résiliation du bail et réclame des dommages ou une ordonnance de cesser les travaux à la Régie du logement. Nouvelle surprise, la Régie dit qu'elle n'entendra pas le dossier, que vous n'êtes pas à la bonne place, puisque l'option d'achat est le contrat principal, que votre contrat n'est pas un bail de logement mais un contrat de préoccupation des lieux et qu'il faut aller à la Cour Supérieure. Frais d'avocat, mal de tête, gouffre financier et surtout délai de perdu. Pendant ce temps, frustré, le locataire cesse de

En résumé, pour éviter ce roman catastrophe, faites donc simplement un bail de logement et quand vous aurez l'intention de vendre l'immeuble avisez-le du prix et qu'il fasse à ce moment-là et de façon ponctuelle une offre d'achat. Cela aura l'avantage de rendre les choses claires et distinctes et assurément de diminuer de beaucoup les risques de conflits.

OUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

450 966-6166

info@ouvertureslacheaie.com

- Réfection complète
- Réparations
- Toit plat : élastomère, asphalte et gravier, et autres membranes

ESTIMATION GRATUITE!

Associé de Propriétaires au Québec

APH CABINETS

Le manufacturier d'armoires de cuisines, de salles de bain et de meubles commerciaux

Les spécialistes pour les armoires et comptoirs de cuisine pour les immeubles locatifs

MEILLEUR PRIX GARANTI !

857, Notre-Dame
St-Chrysostome, Québec J0S 1R0
450-826-0044 • 514-886-7574
mhaphcabinets@gmail.com • www.aphcabinets.com

BAIL AVEC OPTION D'ACHAT : QUE DE PROBLÈMES

A LEASE WITH AN OPTION TO BUY: SO MANY PROBLEMS!

Often attracted by enticing offers building owners are sometimes persuaded to sign a lease with a purchase option.

Following numerous setbacks of some of our members, we felt it was important to inform you how this type of contract is a source of conflicts, problems and worries of all kinds.

First, right from the arrival of the tenants in the building, these already feel a little more than tenants. Many owners have told us that the tenants did not hesitate to make significant changes in the dwelling and even go as far as modifying the structure of the building in the case of one-family homes. These tenants use the pretext of buying to make these changes and reassure the owner with the typical sentence: "Do not worry, I will buy your

house anyway, I am just waiting to be approved for a mortgage". This is a classic phrase that sets the start of a series of consequences which are often very costly and disastrous for the owner.

The owner decides therefore to request the termination of the lease and seeks damages or an order to cease the works at the Régie du logement. Another surprise, the Régie de logement says it will not hear the case, that you are not in the right place, because the purchasing option is the main contract, and that your contract is not a lease of a dwelling but a contract of pre-occupancy of the premises and that you must go to the Superior Court. Attorney's fees, headaches, financial abyss and especially a lot of lost time! Meanwhile, being frustrated, the tenant stops paying the rent. And the house of cards collapses. (25 070907 001 G)

We cannot tell you enough that it is very risky to venture into this niche which is rarely profitable.

Moreover, you are delivered to the mercy of the tenant from the time of the sale onwards. No way to change your mind anymore, if you refuse, the tenant may go to the Superior



À la suite de nombreux déboires de certains de nos membres, il nous est apparu important de vous informer à quel point ce type de contrat est source de conflits, de problèmes et de soucis de toutes sortes.

Premièrement, dès l'arrivée des locataires dans l'immeuble, ceux-ci se sentent déjà un peu plus que des locataires. Nombreux propriétaires nous ont affirmé que les locataires ne se gênaient pas pour effectuer des modifications importantes dans le logement et même jusqu'à toucher à la structure de l'immeuble dans le cas de maisons unifamiliales. Ces locataires utilisent le prétexte de l'achat pour effectuer ces modifications et rassurer le propriétaire. La phrase typique : « Ne vous en faites pas, de toute façon je vais acheter votre maison, j'attends juste d'être

payer le loyer. Le château de cartes s'effondre. (25 070907 001 G)

Nous ne vous le dirons pas assez c'est très risqué de s'aventurer dans ce créneau et rarement payant.

De plus, vous êtes à la merci de la décision du locataire du moment de la vente. Pas question de changer d'idée, si vous refusez, le locataire peut entreprendre des démarches à la Cour supérieure pour vous forcer à passer l'acte de vente. (Cuisine Al. C Gestion Poirier, s.e.n.c. 2013 QCCS 4884.)

D'un autre côté, le locataire pourrait décider de quitter manu militari et de renoncer à l'achat, il pourrait vous laisser le logement dans un état proche de la démolition.

Solutions RESURFAÇAGE

RBQ 5609-8841-01

ÉCONOMISEZ 40%
sur la restauration de vos armoires et évitez les frais de plomberie et d'électricité

Ex. 4,000 \$ - Neuve / 2,500 \$ Resurfaçage

CRÉATIONS GAËTAN - 514.838.6564

ESTIMATION GRATUITE

groupe MIRO 50 ANS

Le multiservice après sinistre inc.

Urgence 24/7

Dégât d'eau, feu, etc.
Nettoyage bâtiment
Nettoyage vêtements
Entreposage
Construction
Services spécialisés

450.468.2033

1.800.267.2033

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

groupemiro.com

Court to force you to sign the deed of sale. (Cuisine Al. vs. Gestion Poirier, s.e.n.c. 2013 QCCS 4884.)

On the other hand, the tenant may decide to leave forcibly and cancel the purchase. And he could leave you with your dwelling in a state of near demolition.

In summary, to avoid such a catastrophic scenario, make therefore just a housing lease and when you intend to sell the property, notify him about the price so that he can, at that time, and in a precise manner make an offer of purchase. This will have the advantage of making things clear and distinct and it will certainly reduce many potential conflicts.

SUITE DE LA PAGE COUVERTURE,
L'UTILISATION DILIGENTE DU
LOGEMENT

Par exemple, une obstruction dans la toilette du logement qui donne lieu à un débordement de cette dernière et qui a causé des dommages à l'immeuble. Considérant que la présence de cette obstruction résulte de votre utilisation de la toilette, la responsabilité civile du locataire est engagée si cette situation résulte de sa faute ou des personnes à qui il donne accès au logement à cet égard et le propriétaire pourrait être en droit de réclamer le remboursement intégral de la franchise d'assurance au locataire.

Dans un autre cas, une toilette est devenue bouchée, la chasse d'eau fonctionnait mais l'eau ne s'écoulait

pas. Le plombier a constaté que la cause de cet incident était la présence de morceaux de bois dans le drain de la toilette, ce qui a empêché la toilette de bien fonctionner et d'évacuer la cuve après l'utilisation. Le fait de se servir de la toilette autre que pour des besoins hygiéniques et d'y jeter des ordures domestiques, des objets ou des matériaux constitue un usage non conforme de celle-ci, pour lequel la responsabilité civile du locataire est encore engagée.

Et même si le locataire n'est pas la personne qui a bouché les toilettes, que ses enfants aient joué dans la salle de bain et coincé une balle, que ses invités en soient responsables, en tant que locataire et inscrit sur le bail il devra assumer leurs actes.

Il faut rappeler que chaque chose doit être utilisée uniquement pour l'usage prévu. Si cela ne résulte pas de l'usure normale ni d'une utilisation diligente du bien loué, le locataire sera tenu responsable des conséquences.

prudence and diligence during the term of the lease."

Also, in Section 1890: "Upon termination of the lease, the lessee is bound to surrender the property in the condition in which he received it, but he is not liable for changes resulting from aging or fair wear and tear of the property or superior force.

The condition of the property may be established by the description made or the photographs taken by the parties; if it is not so established, the lessee is presumed to have received the property in good condition at the beginning of the lease."

If a tenant does not use the toilets, the sink or even the kitchen sink in the normal way and causes water damage, the latter will be held responsible for both the water damage but also for all that follows from it such as the intervention of the plumber, the landlord's insurance deductible ...

For instance, an obstruction in the toilet of the housing resulting in an overflow of the latter and causing damage to the building. Whereas the presence of the obstruction results from your use of the toilet, the liability of the tenant is engaged in this regard and the owner is entitled to claim a full refund of the insurance deductible from the tenant.

THE DILIGENT USE OF THE DWELLING

When renting a dwelling the owner is required to deliver a housing in good condition. It is the tenant's responsibility to ensure to maintain the good condition and to make appropriate use of it.

Following some situations that occurred lately, it seemed necessary for us to recall that under Section 1855 of the Civil Code of Quebec: "The lessee is bound to pay the agreed rent and to use the property with

Another case, a toilet became clogged, the flush was working but the water did not flow. The plumber found that the cause of this incident was the presence of pieces of wood in the toilet drain, which prevented the toilet from functioning well and drain the tank after use.

The fact of using the toilet for other than for hygienic purposes and to use it to dispose domestic refuse, objects or materials, constitutes an improper use of it, for which the liability of the tenant is still engaged.

And even if you are not the person who clogged the toilets, whether your children have played in the bathroom and clogged it with a ball, or whether your guests are responsible, as a tenant on the lease you will be held responsible for their actions.

So, remember that every thing should be used only for the intended use. If this is not the result of normal wear and tear or a diligent use of the leased property, you will be responsible for the consequences.

BÉTONEL



Offre spéciale



Seulement 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%

Sur présentation de votre code spécial 761447 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



Me Soucy

QUELS SONT LES CRITÈRES POUR DÉTERMINER SI DU BRUIT EXCESSIF PROVIENT D'UN LOGEMENT

Dans l'esprit des tribunaux, un fait isolé ne peut pas constituer des inconvénients anormaux.

LES FACTEURS SUBJECTIFS ET PERSONNELS

La Régie du logement ne peut fonder son jugement sur des facteurs subjectifs et personnels parce que le seuil de tolérance aux bruits peut varier d'une personne à une autre selon les circonstances de leur vie. Ce qui est incommodant pour certains peut ne pas l'être pour d'autres. La Régie doit fonder sa décision sur des critères objectifs et probants établis par la jurisprudence et la doctrine.

Selon la jurisprudence généralement reconnue, il n'est nullement illégal, anormal ou déraisonnable pour de très jeunes enfants de pouvoir marcher, courir un peu et s'adonner à leur jeu préféré.

Les heures acceptables pour le bruit sont celles établies par une société qui vit en interactivité et non celles d'une individualité.

Le respect et la bonne foi dans l'exercice de ses droits s'avèrent alors pertinents. Chaque occupant d'un logement voisin devra moduler ses comportements pour tenir compte de la situation et de l'usage des lieux.

Il est à noter que la cohabitation d'un immeuble à logements multiples où l'insonorisation est faible, voire inexistante, nécessite des concessions de part et d'autre.

Le locataire d'un immeuble à logements multiples ne doit pas perdre de vue qu'il ne peut pas aspirer à la même liberté d'action que s'il habitait une maison unifamiliale et il doit, dans sa propre

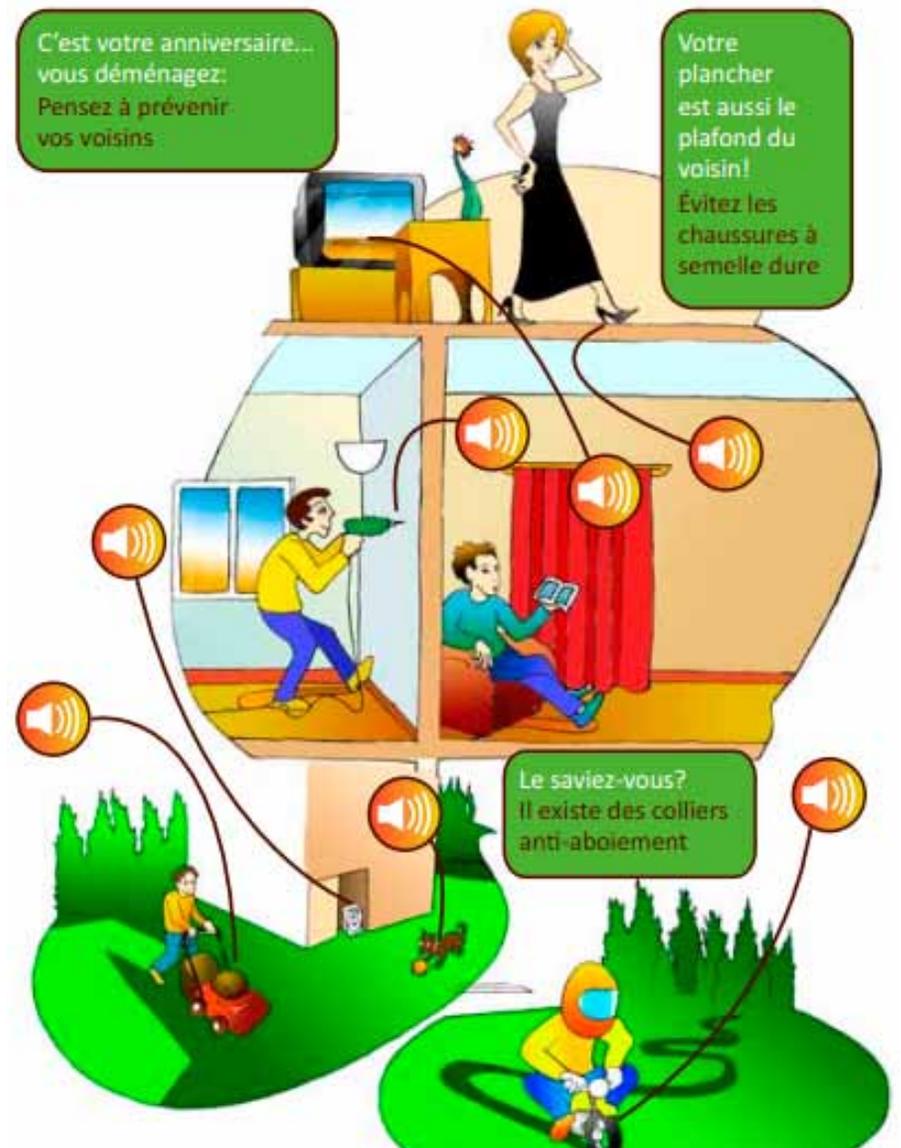
Le code civil du Québec établit les règles régissant le bon voisinage. L'article 976 du code civil énonce que les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent.

Le propriétaire, pour réussir à évincer un locataire, doit prouver que le locataire, ou une personne à qui il donne accès à son logement, a eu au cours d'une certaine période des comportements et des attitudes qui par leur répétition et insistance agacent, excèdent ou importunent gravement les autres locataires du même immeuble.

LES INCONVÉNIENTS ANORMAUX

On relève parfois l'affirmation que le trouble causé au locataire voisin doit être anormal. L'expression demeure vague. Conciliation d'intérêts contraires, tolérance, situation des lieux et usage seront les guides du juge pour apprécier la conduite du locataire prétendument fautif. Donc, le niveau critique d'un trouble de voisinage peut varier d'un contexte à un autre.

On tiendra compte des mœurs, du niveau général de tolérance du milieu social ainsi que les caractéristiques inhérentes à l'usage pour lequel les lieux ont été loués, par exemple une famille ayant des enfants fait normalement plus de bruit qu'un couple sans enfant. Le trouble doit être persistant.



jouissance des lieux, tenir compte de ses voisins.

De même que tous les voisins l'un et l'autre se doivent aussi d'accepter les inconvénients inhérents à ce type de logement lorsqu'ils ne sont pas excessifs.

CONCLUSION

Pour réussir dans son recours en diminution de loyer, le locataire doit démontrer de façon prépondérante que l'intensité et la constance des bruits sont excessives.

Le locataire doit prouver que le comportement du locataire fautif est déraisonnable et que le bruit est excessif, anormal, au-delà des inconvénients du bon voisinage. Ces bruits excessifs doivent être persistants et non pas isolés. Il doit prouver qu'au cours d'une certaine période, des comportements et des attitudes qui par insistance et répétitions agacent, excèdent ou importunent gravement les autres locataires du même immeuble, troublant ainsi la jouissance normale des lieux.



Avantages exclusifs offerts aux membres de l'APQ

10% DE RABAIS
sur présentation de la carte de membre

Valide dans toutes nos boutiques du Québec et de l'Ontario

Blainville
West-Island
Mascouche
Drummondville
Ouverture 1er Juillet!
Terrebonne
Laval
Brossard
Anjou

Québec
Vaudreuil
St-Jérôme
Trois-Rivières
Gatineau
Chicoutimi
Saint-Hyacinthe
Granby
Sherbrooke



Publireportage**MAIS, VOTRE
FOYER EST-IL
CONFORME?**

Du 6 au 12 octobre dernier, avait lieu la semaine de la prévention des incendies et ce, dans toutes les municipalités du Québec. C'est sous le thème de « Sitôt averti, sitôt sorti! » que les pompiers ont véhiculé leurs

conseils de sécurité.

Bien que leurs informations soient toujours très d'actualité pour la population en générale, il n'en demeure pas moins qu'un individu souhaitant acquérir un immeuble à logements comportant des appareils à combustible doit être au courant des éléments concrets qui peuvent affecter le coût de leur investissement.

Il devient également indispensable d'aviser les propriétaires actuels d'immeubles à logements comportant des appareils à combustible de la problématique technique concernant la non-conformité des puits de cheminées.

VIVRE EN COPROPRIÉTÉ

Lorsqu'un immeuble contenant plusieurs unités de logement est traversé par des cheminées, il est à savoir que les vides techniques (espace derrière le mur où circule les conduits de cheminées) sont plus souvent qu'autrement déficients.

En effet, il n'est pas rare de remarquer que les vides techniques ne sont pas du tout compartimentés pour résister au feu ou le sont en partie. Les instances comme les assureurs et les services des incendies sont de plus en plus à l'affût de ce fléau. Ces derniers peuvent à tout moment faire condamner vos installations et exiger de

prouver la conformité de celles-ci avant de vous accorder le droit d'utilisation.

En d'autres mots, les instances veulent s'assurer que si un voisin brûle, le feu ne se propagera pas trop rapidement, limitant ainsi le temps de réaction des pompiers et le temps d'évacuation des occupants. Tout cela pour le bien et la sécurité de chacun!

À PROPOS D'UN INCENDIE

La majorité des décès dans les incendies survient la nuit pendant que les gens dorment. La fumée peut parfois prendre aussi peu que trois minutes pour envahir tout un logement et ainsi entraîner le décès par asphyxie et non par le feu. Le seul moyen d'être averti à temps, est un avertisseur de fumée qui fonctionne en tout temps. Le tiers des incendies mortels est causé par de la négligence.

Vers qui se tourner Actuellement, seul un ingénieur ou un architecte peut proposer une méthode de réparation compensatoire en s'en portant garant par une supervision des travaux. Puis il émet à la toute fin des travaux, une attestation de conformité. Il est toutefois impératif de rappeler que la méthode com-

pensatoire utilisée pour cette remise à niveau ne se veut pas une méthode standardisée de construction, mais plutôt un procédé de correctifs s'appliquant à des bâtiments nécessitant des travaux d'amélioration de la sécurité incendie.

Notre firme, le CIEBQ est spécialisée dans les bâtiments résidentiels et multi-logements et a développé des méthodes de correction simples et efficaces en collaboration avec la Régie du Bâtiment du Québec pour remédier à la situation. Les méthodes de correction que nous avons préconisées ont été éprouvées dans des milliers de condominiums. Elles sont maintenant devenues les méthodes les plus utilisées pour corriger cette problématique. L'organisme ULC (Underwriter Laboratory Certification) a même accepté le principe des travaux que nous préconisons.

L'ENVERGURE DE LA REMISE À NIVEAU

Les corrections sont relativement peu coûteuses et les travaux requis sont de courte durée. De plus, nos solutions n'impliquent pas les modifications aux structures et aménagements intérieurs existants que pourraient engendrer les mises en conformité standards. Nos méthodes sont particulièrement avantageuses dans les cas de copropriétés où plusieurs unités sont similaires et qu'une demande de mesures compensatoires permet de regrouper plusieurs unités ensemble. Dans les cas d'unités résidentielles unifamiliales, elles sont tout aussi avantageuses lorsque les propriétaires se regroupent, puisqu'il est ainsi possible de réaliser des économies d'échelle substantielles.

Si cette question vous préoccupe ou si les foyers de vos bâtiments vous ont été déclarés non conformes, n'hésitez pas à nous contacter pour en connaître davantage et pour discuter des services que nous pouvons vous offrir.

Téléphone: (450) 444-5254 ou 1-888-844-5254
info@ciebq.com

Liens utiles :

CIEBQ (www.ciebq.com/blog/foyers-et-cheminees/)

Sécurité publique du Québec (<http://www.securitepublique.gouv.qc.ca/securite-incendie/prevenir-incendie/conseils-prevention/chauffage-bois.html>)

Régie du bâtiment du Québec (<https://www.rbq.gouv.qc.ca/batiment/les-mesures-differentes-et-equivalentes/installations-des-conduits-de-cheminee.html>)

**La Personnelle,
votre assureur de groupe auto,
habitation et entreprise,
remercie les membres
de l'APQ de leur fidélité!**



**Bonne année
2014!**

La Personnelle, la bonne combinaison pour tous vos besoins en assurances auto, habitation et entreprise.

Demandez vos tarifs de groupe exclusifs
1 888 476-8737
lapersonnelle.com/apq

15 ans de partenariat!

APQ ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle
Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Agence de location
3. Analyse de sol
4. Annonces de location
5. Appareils ménagers
6. Armoires de cuisine
7. Asphalte
8. Assurances
9. Avocats
10. Baignoires
11. Balcon
12. Béton
13. Chauffe-eau
14. Chauffage Climatisation Gaz
15. Comptabilité et Gestion
16. Construction Rénovation
17. Courtiers immobiliers
18. Couvreurs
19. Décontamination
20. Détective privé
21. Drainage
22. Électricité
23. Entrepreneur général
24. Évaluateurs
25. Exterminateur
26. Fenêtres
27. Génératrice (entretien)
28. Gestion d'appels
29. Gestion Immobilière
30. Huissiers de justice
31. Hypothèque
32. Impôts fiscalité
33. Impression
34. Informatique
35. Insonorisation
36. Inspecteurs Bâtiments
37. Lavage
38. Maçonnerie
39. Nettoyage et entretien
40. Peinture
41. Pelouse
42. Plancher
43. Plomberie
44. Portes et fenêtres
45. Produits nettoyants
46. Réparation
47. Téléphones mobiles
48. Traitement des eaux
49. Travaux en hauteur
50. Ventilation

1 ACRYLIQUE

Acrylique M.L. inc
Président Michel Lagacé
Tél.: (514) 716 - 3769
Fax: (450) 326 - 3102
www.dispro.com
lagace-m@videotron.ca

- Revêtement extérieur en enduit acrylique
- Résidentiel et commercial
- Solage, mur intérieur et extérieur
- Garantie 10 ans
- Licence R.B.Q. 8359-6338-22

2 AGENCE DE LOCATION

Agence de location Claudya Généreux
Courtier Immobilier, RE/MAX Alliance
Tél.: (514) 699-9095
claudya.genereux@gmail.com
www.claudyagenereux.com

- Service de location d'appartements/propriétés
 - Région de Montréal
 - Banque de locataires
 - Publicité et affichages régulier dans divers médias
 - Disponible 7 jours sur 7
 - Prise en charge complète, de l'affichage, enquête de crédit, jusqu'à la signature du bail
 - Service personnalisé incomparable
- La satisfaction de nos clients est notre priorité
Claudia Généreux, un engagement entier pour votre tranquillité d'esprit !

Josué (Joshua) Ponce
Tél.: (514) 622-3314

locationponce@hotmail.com

- Évaluation du prix de location
 - Prise de photos du logement de l'immeuble et du secteur
 - Publicité sur internet ou journal
 - Enquêtes sur les locataires éventuels
 - Rédaction du bail/ Aide
- PLUS 5% de rabais applicable sur une deuxième location, PLUS 10% de rabais pour le troisième logement et plus, pour le même logement ou un autre, dans l'année du premier contrat de location. (Cette offre peut prendre fin ou être modifiée sans préavis)

3 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

4 ANNONCES DE LOCATION

Recherchedelogement.com
www.recherchedelogement.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.

5 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

6 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

7 ASPHALTE

Les Entreprises Giuseppe Dimaria & Fils Inc

Depuis 1956
Tél.: (514) 276-1892
Cell.: (514) 497-5970
Télec. (514) 276-3264

- gfsdimaria@giuseppedimariaetfils.com
6575 Durocher, Montréal, QC, H2V 3Z4
ASPHALTE, BÉTON, PUISARD
NEUF ET RÉPARATION
- Stationnement extérieur et entrée privée
 - Stationnement intérieur
 - Pavage d'asphalte urgence hiver
 - Bâtiments multi-étages et Condos
- « Service personnalisé et travail soigné »
LICENCE RBQ : 2235-5358-78

8 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

9 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.

10 BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean
Tél.: 450-347-7687
Sans frais: 800-463-7687
www.bainmagique.com

- Revêtement de bain, mur et douche en acry-

que installé en une seule journée sans aucune modification du plancher ou de la plomberie existante.

Escomptes aux membres de L'APQ

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

11 BALCON (rampes et escaliers)

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

Structures Métalliques Breton Inc

Sébastien Breton, Président

Tél.: (514) 508-3989

Cell.: (514) 299-1470

structuresmetalliquesbreton@hotmail.com
www.facebook.com/structuresmetalliquesbreton

- Soudure
- Métaux ouvrés
- Structure
- Escaliers
- Balcon
- Licence RBQ : 5606-6525-01

12 BÉTON

Alliance - Fissure de Béton Inc

Tél.: (514) 843-7466

www.fissuredebetonalliance.com

- RBQ 8361-2424-01
- Réparation de fissures (Injection)
 - Drain français
 - Imperméabilisation
 - Pose de margelle
 - Mini-excavation
- 10% de rabais aux membres APQ

Béton E.P.

Tél.: (450) 776-1428

Sans frais : 1-877-776-1428

Courriel : info@betonep.com

www.betonep.com

Partout au Québec

- Depuis 1996
- Balcon, Trottoir, Escalier,
 - Patio, Cour, Piscine béton
 - Enduit acrylique
 - R.B.Q. 8342-2873-52

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

13 CHAUFFE-EAU

HydroSolution

Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes
Tél.: (514) 326-0606 poste 4230
Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230
Cell.: (514) 705-2142
fondrejchak@hydrosolution.com
www.infohs.com

- Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec
- 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

14 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

16 CONSTRUCTION RÉNOVATION

Calfeutrage Général Rod Inc.
Rodrigue Robidoux - Président
Tél.: (450-) 478-1634
Autre : (514) 591-9491
info@calfeutragerod.com

- Calfeutrage et Rénovation
- Portes, Châssis
- Béton Préfabriqué

Construction GS BOLDUC Inc.

Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
duclob51@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 et Rénovation Marmel Inc

Mario Villeneuve, Propriétaire
Tél.: (514) 432-7845
Autre : (514) 377-4780
marmelreno@hotmail.com

- Menuiserie

- Rénovation
- Portes et fenêtres
- Peinture
- Céramique, Planchers de toute genre
- RBQ : 5603-5157-01
- NEQ : 1164645138

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

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

Gestion D & R Poirier Inc
Daniel Poirier
Tél.: (450) 763-2158
Cell.: (514) 269-9115
drpoirier@videotron.ca

- Résidentiel, Commercial
- Système intérieur
- Démolition
- Adaptation
- Décontamination amiante
- RBQ 8273-8444-27

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

17 COURTIER IMMOBILIERS

Immeubles Stuart Agence immobilière

Bentley Taylor Sylvia Alai
514 867-2368 514 808-8419
bentleytaylor@live.ca
sylviaalai@videotron.ca

- Français, Anglais, Italien, Allemand, Iranien
- Résidentiel, commercial
- Plex

François Larose Multilogements Inc. Expert Immobilier P.M.

François Larose, Courtier immobilier
Tél.: 514-233-1140
francoislarose@multilogements.com
www.multilogements.com

Demande d'assistance APQ:
www.multilogements.com/apq
- Achat, vente et gestion de multilogements
- Mise en marché dynamique (MLS, internet et autres)
- Liste d'acheteurs qualifiés
- Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière, Montérégie, Estrie, Mauricie
- Boni-APQ : crédit de 300\$ sur nouvelle transaction immobilière

18 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

Couvertures Montérégiennes
Tél.: (450) 536-2121
Sans frais : 888-539-2121
Télec.: (450) 536-3038

reception@couvertures-monteregiennes.com
www.couvertures-monteregiennes.com
- Financement disponible
- Asphalte et Gravier
- Toits blancs TPO
- Bardeaux
- Membrane Elastomère
- Résidentiel Commercial Industriel
RBQ : 8267-7782-13

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, HIP 2X4
Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102
info@perroncouvreurs.com
www.perroncouvreurs.com
Gagnant du prix Choix Excellence du
Consommateur 2011, 2012 et 2013

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

COUVREUR C.S.G. INC.

Stephane Gauthier
750, rue Sicard
Mascouche (Québec) J7K 3G5
Tel:(514) 239-2667 Fax: (450) 417-1115
couvreurcsg@videotron.ca
www.couvreurcsg.com
- R.B.Q. 8280 1986-13

Toiture Nouvelle Génération

Tél: (514) 653-2721

Gatineau - Ottawa 819-779-7844
toiturengeneration@yahoo.ca

- Spécialiste en toit blanc TPO
- Bardeaux de fibre de verre pour les secteurs résidentiel, commercial et industriel.
- Rabais de 7 % pour les membres
- RBQ:8328-2517-06

Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé
14519 Joseph-Marc-Vermette
Mirabel (QC) J7J 1X2
Téléphone : (450) 430-3663
Télécopieur : (450) 430-3956
Cellulaire : (514) 882-2811
pascalhogue@toiturespme.com
www.toiturespme.com

- Toitures de tout genre
- Service 7 jours / 7
- 30 ans d'expérience
- RBQ 5605-2954-01

Les Toitures Vick & Ass. Inc

René Hébert, Directeur du Développement
des affaires
Tél.: (450) 658-4300
Autre : 866-943-1135
rhebert@toit-vick.com
www.toituresvick.com

- Toitures plates
- Commercial, Industriel, Condo
- Région : St-Jean, Chambly, Longueuil (Rive-Sud)
- Granby, Sherbrooke et environs (Estrie)
- RBQ 8301-3599-31

19 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

20 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

21 DRAINAGE

Drainage Québécois

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

22

ÉLECTRICITÉ

Akom ElectricqueTél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

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

RJR Électrique Inc

Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial
- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
- Entrée électrique
- Projets clés en main / Rénovation
- N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!**

23 ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

UVQ Inc.Entrepreneur général / couvreur
2015, Belanger est, suite 5,
Montréal Qc H2G 1B9
Tél: (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

24

ÉVALUATEURS

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

Bourassa Jodoin IncGroupe d'évaluateurs immobiliers
Élaine 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

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

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

Total Extermination

Pascal Rock

Tél.: (514) 250-9644

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

26

FENÊTRES

Basco Désembuage

Michelle Del Borrello

Tél.: (514) 806-2423

- Services de réparation et restauration de portes et fenêtres
- Nos experts qualifiés se feront un plaisir de faire une évaluation gratuite de votre problème afin de vous offrir la meilleure des solutions possibles.

27

GÉNÉRATRICE

Lagden Équipements & Services

Ltée

Tél.: (514) 333-8383 ext 223

glenn@lagden.com

www.lagden.com

- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures
- KOHLER

28

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

29

GESTION IMMOBILIÈRE

Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)

Robert Beaulieu

Tél.: (514) 384-0624

info@gia.ca Web: gia.ca

- Services: vérification; gestion & conseils
- Tranquillité et rendement assurés
- Court / long terme, Montréal et environs
- Une gestion de haut niveau (1992)
- 1st class service since 1992 !

Avantages Condowww.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 Contempo

William Conte

Tél.: (514) 336-1444

Autre : (514) 359-5656

gestioncontempo@bellnet.ca

www.plateaulouer.ca

- Gestion professionnelle de vos immeubles résidentiels et commerciaux de 6 à 1000 logements
- Service de collecte, location, Régie du logement et toutes autres tâches de gestionnaire qualifié
- Service complet de location de vos propriétés avec permis de courtier immobilier agréé

Gestion Gecam Inc

Tél.: (514) 736-1279

Courriel : 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 »

30

HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés,

Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Fax : (450) 491-3418

Philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois
- Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours sur 7

- Signification, saisie, vente et constat
- En matière de la Régie du logement

Notre mission, votre satisfaction!

31

HYPOTHÈQUE

HYPOTHECA ssm Inc.

Vicky Poulin

Conseillère en prêt hypothécaire

Tél.: (514) 754- TAUX (8289)

Courriel : v.poulin@hypotheca.ca

www.vickypoulin.hypotheca.ca

- Achat
- Renouvellement
- Refinancement
- Multi-logements

32

IMPÔT 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

33

IMPRESSION

PG Impression

Patrick Gléveau

Tél.: (514) - 647 -2128

Courriel : gleveaup@videotron.ca

- Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encres pour imprimantes

34

INFORMATIQUE

Magex technologies Inc.

Julien Gagnon, Directeur

Sans frais : 866-886-2439 poste 38

Autre : (819) 434-5142

jgagnon@magextechnologies.com

www.magextechnologies.com

- Logiciels de gestion immobilière
- Escompte de 10% aux membres APQ sur le logiciel

35

INSONORISATION

Giclopro Inc

Scott Nagy, Propriétaire

Tél: 1-888-720-1438

Autre : (514) 991-9502

Courriel : scott@giclopro.com

www.giclopro.com

- Isolation
- Laine soufflée
- Polyuréthane
- Résidentiel / Commercial
- 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

36 INSPECTEURS 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
 Sans frais : 1-888-844-5254
 www.ciebq.com
 - Expertise commerciale et résidentielle
 - Inspection fin de garantie (5 ans)
 - Préachat et fonds de prévoyance
 - Témoin expert à la Cour

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 ANIEB
 Détenteur d'un certificat national (NHICC)

Tranquillité Préachat inc.
 Vincent Jodoin
 Tél.: (514) 515-1829
 tranquillitepreachat@gmail.com
 http://aibq.qc.ca
 Service d'inspection en bâtiment
 Inspecteur membre AIBQ n. 20532

37 LAVAGE

Connexion
 Jessica Pelletier, présidente
 Tél.: (514) 233-3217
 Autre : (514) 466-0469
 jessica@connexion1.com
 www.lavage-haute-pression.ca
 - Hydrogommage : nettoyage et décapage de surfaces multiples à basse pression, sans produits chimiques
 - Lavage à pression à eau chaude de bâtiments, ravalement
 - Nettoyage de graffitis, application d'hydrofuge, de scellants anti-graffitis

38 MAÇONNERIE

Britek Restauration
 Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca
 www.britekrestauration.com
 - Réparation de maçonnerie
 - Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
 - Calfeutrage-scillant à maçonnerie
 RBQ 8256-7942-36

Maçonnerie BJM Inc
 Bernabi Contreras
 Téléphone: (514) 963-2435
 b.c.masonry@live.ca
 - Travaux de brique, bloc, pierre
 - Rejointement
 - Réparation des cheminées
 - Membre APCHQ
 - Français, anglais, espagnol
 - RBQ 5586-5950-01

S.T. Maçonnerie inc.
 Tel. : (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 (ENTRETIEN)

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

Entretien de Bureau Montréal Inc (MOM)
Montreal Office Maintenance Inc (MOM)
 Guy Wainer
 Tél.: (514) 439-3666 ex105
 guy@ilovemom.ca
 www.ilovemom.ca
 - Service de nettoyage et d'entretien
 - Nettoyage de conduits d'air
 - Nettoyage de sites de construction
 - Entretien de planchers
 - Nettoyage de tapis

PRO-SEC
 Patrick Sevigny, Directeur
 Tél.: (514) 725-7747
 Courriel : pro-sec@pro-sec.ca
 www.pro-sec.ca

- Nettoyage
 - Tapis
 - Carpettes
 - Meubles

SLB Entretien Ménager Inc
 Tél.: (514) 953-0289
 angegardien19@hotmail.com
 - Entretien commercial, condo et bureau
 - Conciergerie volante
 - Cirage et décapage
 - Gestion d'immeubles

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)

Peinture Prestige Plus
 Pascal Grimard, président
 (514) 836-0686
 pascal.grimard@videotron.ca
 20 ans d'expérience, spécialiste en:
 - Réparations de joints
 - Peinture et teinture intérieure/extérieure
 - Pose papier-peint, anti-rouille fer forgé revêtement époxy pour planchers
 - Assurance responsabilité et RBQ: 8311-9586-12
 Rabais spéciaux pour membres APQ

41 PELOUSE

Eco Pelouse / Gestion parasitaire
 Guillaume Boutin, Vice-président
 514-761-5541
 Fax : (514) 600-0767
 admin@eco-pelouse.ca
 www.eco-pelouse.ca
 - Fertilisation pelouse
 - Traitement des vers blancs
 - Extermination extérieure
 - Extermination intérieure
 - Traitement aération

42 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

Connexion
 Jessica Pelletier, présidente
 Tél.: (514) 233-3217
 Autre : (514) 466-0469
 jessica@connexion1.com
 www.connexionbeton.ca
 - Revêtement de plancher Epoxy, s'installe sur du béton ou du plywood, haute résistance, antibactérien : planchers de cuisine, espaces communs, garage, marches et balcon
 - Peinture intérieure et extérieure

Plancher Newlook
 Daniel Houle, P.D.G.
 Tél.: (514) 968-7824
 Courriel : info@planchernewlook.com
 www.planchernewlook.com

- Sablage sans poussière
 - Vernis écologique sans odeur
 - Très durable
 - Plus besoin de quitter le logement
 - Sablage de plancher traditionnel

43 PLOMBERIE

Bain Dépôt
 Guy Nadeau
 Tél.: (450) 433-4449
 (514) 949-2566
 guy.nadeau@baindepot.com
 www.baindepot.com
 - Boutique spécialisée dans la plomberie, à prix d'entrepôt
 - Salles de bain, Cuisines, Modules de rangement, Mosaïques et tuiles
 - Rabais exclusifs aux membres APQ 10%

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 Ienghan, Président
 Tél.: (514) 728-9257
 Téléc.: (514) 728-9258
 info@plomberiefury.ca
 www.plomberiefury.ca
 - Plomberie
 - Chauffage
 - Gaz naturel
 - Service 24H
 Partenaire Gaz Métro Inc

44 PORTES ET FENÊTRES

Astra Fenestration Inc.
 Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615
 info@astrafenestration.com
 www.astrafenestration.com
 1100 Pacifique Lachine - 4498 Autoroute Laval Ouest
 - Manufacturier de portes et fenêtres PVC
 - Aluminium
 - Hybride
 - Rampes et balcons
 - Direct du fabricant
 5% d'escompte pour les membre de l'APQ

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

Portes Larue
 Richard Larue, Président
 Tél.: (514) 776-0125
 rlarue66@videotron.ca
 - Réparation de porte de garage
 - Spécialité: Opérateur ultra-silencieux pour porte de bloc-appartements
 - Porte coupe feu
 - Boucles de détection dans le sol
 Service d'urgence 24h
 5% d'escompte aux membres
 R.B.Q.: 5646-6238-01

Vitrerie DVD
 Érick Desjardins
 514-999-8555
 - Vitrines thermos, miroirs sur mesure
 - Douches de verre
 - Spécialité entrée de bloc d'appartement et devanture
 - Commercial, industriel, résidentiel
 - Estimation gratuite
 - Service à domicile
 - RBQ 5641-0103-01

45 PRODUITS NETTOYANTS

Wood Wyant Canada Inc.
 Michel Lemay, Directeur de District
 Tél.: (450) 659-7777 (514)886-7510
 michel.lemay@woodwyant.com
 www.woodwyant.com
 - Expert en solutions de nettoyage
 - Produits,équipements
 - Distributeur équipements Windsor, Cascades
 - Pour industriel, commercial et résidentiel

46

RÉPARATION

Maintenance Canada

Serge Larue, Directeur
Tél.: (514) 946-2036
maintenancacanada@gmail.com

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

47

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...

48

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

49

TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions, entreprise du groupe CELESTIS INC.

Sébastien Coly, Président, formateur agréé
Tél.: (514) 573-6740

- Courriel : scoly@verticalsolutions.ca
- Travaux en hauteur, formation protection chute
 - Mise en sécurité de façade, filet de protection
 - Entretien, réparation de façades extérieures
 - Joints de fenêtres, maçonnerie en hauteur
 - Peinture, nettoyage haute-pression, vitres
 - Installation d'enseignes et banderoles

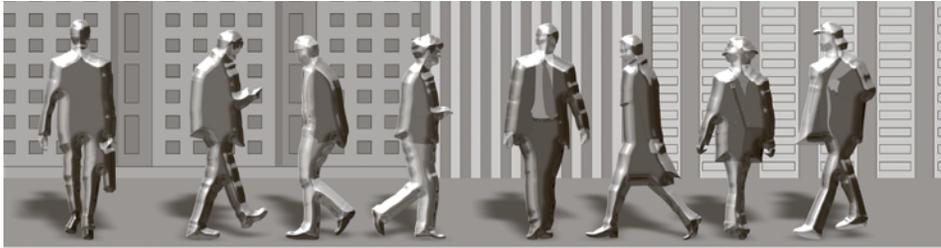
50

VENTILATION

Élément Air

Tél.: (514) 262-4142
elementair@videotron.ca
www.elementair.ca

- Nettoyage de conduits de ventilation
- Réparation, modification de conduits
- Spécialiste des sècheuse et multi-logement
- Entretien d'échangeur d'air



Trop d'information nuit

Facebook, Twitter, des milliers de blogues, des millions de sites Web, des milliards et des milliards de recherches Google... Il y a tellement de sources d'information en ligne, mais est-ce là que vous devez chercher pour trouver réponse à vos questions? En matière de finances personnelles et de placements, vous avez besoin d'une information fiable, adaptée à vos besoins, que vous ne trouverez pas nécessairement sur le Web. Voici pourquoi.

C'est facile, mais... Il y a beaucoup d'information au bout des doigts, mais est-ce que vous pouvez vous y fier? Entrez votre question sur les placements dans un moteur de recherche, et voyez combien il y a de résultats. Vous devez démêler un salmigondis de sources non filtrées et non vérifiées. Ce peut être long et frustrant, et vous risquez quand même de vous retrouver devant des renseignements erronés, qui vous amènent à prendre des décisions qui ne sont pas dans votre intérêt supérieur et dans celui de votre famille.

Des conseils approximatifs Il n'est pas facile de vérifier si l'information trouvée est exacte ou non, mais même si elle l'est, elle n'a pas été adaptée à vos besoins, à votre

mode de vie, à vos objectifs ou aux changements qui peuvent survenir dans votre vie. Même si vous réussissez à trouver de l'information fiable sur Internet, comment pouvez-vous établir si elle convient à votre situation?

C'est là que les conseils personnalisés prennent tout leur sens. Il s'agit d'information et de connaissances dans lesquelles vous pouvez avoir confiance et qui ne concernent que vous.

Lorsque vous parlez à un conseiller professionnel, vous recevez des conseils d'expert « sur mesure » pour votre situation actuelle et future. Votre conseiller devient votre « moteur de recherche » personnel pour savoir comment placer votre

argent, payer moins d'impôt, protéger votre famille, payer la maison de vos rêves, économiser en vue d'une retraite confortable, et bien d'autres choses encore. Vous pourrez alors faire confiance à l'information que l'on vous donne, et prendre les bonnes décisions.

Il ne fait aucun doute que votre ordinateur vous ouvre à un nouveau monde d'information et de socialisation, mais si vous avez une recherche à faire sur vos finances et vos placements, je vais vous conseiller fort probablement sur la meilleure réponse à vos questions.

Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier

**Noël Hémond, Pl. Fin.**

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503
Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURESM
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.

GÉNÉREZ DES REVENUS GRÂCE AU RÉAMÉNAGEMENT DURABLE DE VOS SALLES DE BAINS!

BAIN MAGIQUE^{MD} S'EN OCCUPE



DES TRAVAUX EFFECTUÉS EN UNE SEULE JOURNÉE ET FONDÉS SUR NOTRE VASTE EXPÉRIENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

- Nous pouvons installer une baignoire en acrylique FAITE SUR MESURE par-dessus la baignoire existante, une nouvelle douche personnalisée en acrylique ou encore un nouveau mur... Nos solutions sont entièrement fondées sur vos besoins!
- Nous ne dissimulons JAMAIS les problèmes. Nous réparons TOUJOURS la zone touchée avant de mettre en place les nouvelles installations.
- Nous travaillons RAPIDEMENT. Vos salles de bains redeviennent fonctionnelles en une journée.
- Nous offrons la meilleure garantie sur place de l'industrie.



Nos équipes locales d'installation sont soutenues par notre organisation à l'échelle nationale.

Prix spécial disponible pour les membre APQ



BAIN
MAGIQUE^{MD}

Contactez-nous 1-877-395-2284 | bainmagiquecommercial.com

© 2013 Bain Magique^{MD}

WHAT ARE THE CRITERIA FOR DETERMINING WHETHER EXCESSIVE NOISE COMES FROM A HOUSING?

Me Robert Soucy

The Quebec Civil Code establishes rules of good neighbourliness. Section 976 of the Civil Code states that neighbours must accept the normal neighborhood annoyances that are not beyond the limits of the tolerance they owe one another.

In order to successfully evict a tenant the owner must prove that the tenant, or a person to whom he provides access to his housing, has displayed, over a certain period of time, behaviour and attitudes which, by their repetition and insistence, annoy, exceed or seriously disturb other tenants in the same building.

Undue inconvenience

One sometimes notes the assertion that the disturbance caused to the neighbouring tenant must be abnormal. The term remains vague however. Reconciling conflicting interests, tolerance, the situation of the site and usage will guide the judge to assess the allegedly wrongful conduct of the tenant. Therefore, the critical level of a neighbourhood disturbance may vary from one context to another.

One must consider the customs, the general level of tolerance of the social environment as well as the characteristics inherent in the purpose for which the premises have been leased. For instance, a family with children normally makes more noise than a childless couple. The disorder must be persistent. In the spirit of the courts, an isolated fact can not constitute undue inconvenience.

Subjective and personal factors

The Régie du logement can not base its judgment on subjective and personal factors because the tolerance to

noise can vary from one person to another depending on the circumstances of their lives. What is inconvenient for some may not be for others. The Régie must base its decision on objective and evident criteria established by jurisprudence and doctrine.

According to the generally recognized jurisprudence it is by no means illegal, abnormal or unreasonable for very young children to walk around, run a little and indulge in their favorite games.

Hours acceptable for noise are those established by a society that lives in interactivity and not by those who live in individuality.

Respect and good faith in the exercise of one's rights are therefore relevant. Each occupant of a neighbouring dwelling will have to adjust their behavior to take account of the situation and the use of the premises.

It should be noted that the cohabitation of a multi-unit building where soundproofing is low or altogether nonexistent, requires concessions from both sides.

The tenant of a multiple unit dwelling must not lose sight of the fact that he can not aspire to the same freedom of action as if he lived in a one-family home and he must, in his own enjoyment of the premises, take consideration of his neighbours.

Similarly, all the neighbours must also accept, one and the other, the disadvantages inherent in this type of accommodation when they are not excessive.

Conclusion

To succeed in his action for abatement of the rent the tenant must show in a preponderant manner that the intensity and constancy of the noise is excessive. The tenant must prove that the behaviour of the offending tenant is unreasonable and that the noise is excessive, abnormal, and beyond the disadvantages of good neighbourliness. This excessive noise must be persistent and not isolated. He must prove that during a

certain period of time, behaviour and attitudes, which by their insistence and repetition annoy, exceed or seriously upset other tenants in the same building, are thereby disturbing the normal enjoyment of the premises.

Fall of a co-owner on icy surface: the Court dismissed her claim against the syndicate and its snow removal service

Me Kevin Lebeau

In a recent decision of the Court of Quebec, a small claims division¹, a co-owner of a syndicate of co-ownership saw the Court dismiss her claim for damages for loss of income and expenses caused by her fall on the snowy and icy ground of the condominium.

The facts

The co-owner claims from the syndicate and the snow removal firm damage amounting to \$7,000. The syndicate and the snow removal firm dispute this amount in addition to saying that they have committed no fault.

The co-owner who, in the opinion of the Court, was wearing proper footwear for the conditions, was walking on a private road of the co-ownership to go to the recycling bin, when she fell on ice covered with a thin layer of snow. Because of this fall she suffered a broken wrist.

According to the syndicate and the snow removal firm the latter had the contractual obligation to clear snow from the driving lanes of the condominium and to spread there abrasive materials "as needed". Both the syndicate and the snow removal firm agreed that the term "as needed" meant in this case: "at the request of the property manager".

An employee from the syndicate had to take care of snow removal on a smaller scale, i.e. on walkways, stairs and exterior steps.

According to the Court the evidence clearly demonstrates that the snow removal firm, as well as the employee and the manager, did a meticulous and impeccable job at this level by using appropriate equipment.

Analysis and Decision of the Court

The Court reminds the parties in its judgment that the one claiming

damages must prove three important elements: (1) that the person has committed an offence; (2) the existence of a damage caused; (3) that the damage was caused by this fault.

In the circumstances it is clear to the Court that the co-owner has suffered damages due to her fall, but the question arises as to what is the value of the damage, and whether the syndicate and the snow removal firm have made a mistake?

The Court reminds that only the occurrence of a fall on ice does not imply the existence of a fault². Therefore the person who claims damages for this reason must demonstrate a fault (which is not always easy to do in the context of a Quebec winter) and it is not up to the defendant to prove that she has committed no fault.

The Court concludes that the obligations of the syndicate and the

snow removal firm do not extend to the point that they must compensate a person for any injury suffered by her. They should take reasonable steps to prevent that the co-owners would fall on the ice, and the proof that they had done that satisfied the Court.

According to the Court the defendants have done nothing wrong and therefore the claim for damages by the co-owner must be rejected.

For any questions regarding co-ownership, as well as concerning real-estate law, do not hesitate to contact our team of lawyers specialized in this matter.

¹. Normandeau vs. Syndicat des copropriétaires Les Villas Inverness et al., 2013 QCCQ 11581

². Castro vs. 4258649 Canada Inc., 2013 QCCA 997

Les Rénovations
Ray Angers inc.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
COMMERCIAL ET RÉSIDENTIEL
SPÉCIALISTE EN FENESTRATION
&
RÉNOVATION

ray.angers.info@videotron.ca
R.B.Q.: 1642-3964-49

POUR UNE ESTIMATION GRATUITE COMMUNIQUER AU
514.351.9760
Fax: 514.351.3940
8497, Hochelaga, Montréal, Qc H1L 2M1

À votre service depuis 1981

Rénovation
Cuisine • Salle de bain
Portes • Fenêtres • Portes patio
Rampes • Balcons
Escaliers • Tourelles
Revêtements d'aluminium • Auvents

VAPORE
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 info@vapore.ca

MEMBRANE BLANCHE TPO DE **CARLISLE**
APPLICATEUR AUTORISÉ DEPUIS 2007
Plus de 25 ans d'expérience en toiture plat

couvreur CSG INC.

10 ans

APCHA
ASSOCIATION PROVINCIALE DES CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS DU QUÉBEC INC.

CARLISLE'S SURE-WELD

514.239.2667
ESTIMATION GRATUITE

RABAIS 8% POUR LES MEMBRES APQ

NADEAU
Nous avons la solution!

- Portes de garage commerciales
- Ouvre-porte à usage intensif
- Vente de pièces
- Réparation toutes marques

Garage Experts
Service 24h URGENCE

Visitez notre salle d'exposition
514-324-5208
10270 Ave. Des Récollets, Montréal
www.portesnadeau.com

RBQ 1340 9727-08

La tolérance et le voisinage

Que ce soit à l'automne avec les feuilles qui s'envolent ou en hiver suite à une grosse tempête, chaque locataire doit procéder au nettoyage de son balcon.

Mais il faut se rappeler que les locataires d'un immeuble vivent tous ensemble et doivent assumer les inconvénients mineurs de la vie commune.

C'est-à-dire que lorsqu'un locataire balaie son balcon il se peut que quelques feuilles ou poussière tombent sur le balcon inférieur. Mais si le locataire du dessus jette intentionnellement sa neige sur le balcon du dessous alors ce dernier trouble la jouissance paisible des lieux.

De même, un occupant d'un étage supérieur qui, au lieu de descendre ses poubelles préfère jeter les sacs de son balcon pour ensuite les amener dans le conteneur, va incommoder les locataires du rez-de-chaussée. En plus du risque d'attirer de la vermine si les sacs ne résistent pas à la chute.

Si votre locataire trouve que son

niveau de tolérance est atteint, il devrait commencer par discuter avec son voisin. Peut-être qu'il ne se rend pas compte qu'il dérange. Des fois une simple explication ou une bonne discussion règle bien des conflits. Si rien ne change, il pourra contacter le propriétaire, ce dernier pourra appuyer le locataire dans ses demandes.

Finalement, la tolérance est de mise mais nous devons adopter dans nos relations avec les autres occupants de l'immeuble un comportement acceptable pour tous.

Rappel : Cet hiver, les locataires devraient déneiger la surface de leur balcon, c'est pour des raisons de sécurité des occupants en cas d'incendie. Les pompiers du service de protection d'incendie doivent pouvoir accéder au balcon et à la porte d'accès à la partie privative en cas d'intervention. De plus, les résidents doivent pouvoir accéder au balcon en cas d'incendie, ce qui pourrait être difficile lorsque celui-ci est mondé de neige.

When renting a dwelling the owner is required to deliver a housing in good condition. It is the tenant's responsibility to ensure to maintain the good condition and to make appropriate use of it.

Following some situations that occurred lately, it seemed necessary for us to recall that under Section 1855 of the Civil Code of Quebec: "The lessee is bound to pay the agreed rent and to use the property with prudence and diligence during the term of the lease."

Also, in Section 1890: "Upon termination of the lease, the lessee is bound to surrender the property in the condition in which he received it, but he is not liable for changes resulting from aging or fair wear and tear of the property or superior force."

The condition of the property may be established by the description made or the photographs taken by the parties; if it is not so established, the lessee is presumed to have received the property in good condition at the beginning of the lease."

If a tenant does not use the toilets, the sink or even the kitchen sink in the normal way and causes water damage, the latter will be held responsible for both the water damage but also for all that follows from it such as the intervention of the plumber, the landlord's insurance deductible ...

For instance, an obstruction in the toilet of the housing resulting in an overflow of the latter and causing damage to the building. Whereas the presence of the obstruction results from your use of the toilet, the liability of the tenant is engaged in this regard and the owner is entitled to claim a full refund of the insurance deductible from the tenant.

Another case, a toilet became clogged, the flush was working but the water did not flow. The plumber found that the cause of this incident was the presence of pieces of wood in the toilet drain, which prevented the toilet from functioning well and drain the tank after use.

The fact of using the toilet for other than for hygienic purposes and to use it to dispose domestic refuse, objects or materials, constitutes an improper use of it, for which the liability of the tenant is still engaged.

And even if you are not the person who clogged the toilets, whether your children have played in the bathroom and clogged it with a ball, or whether your guests are responsible, as a tenant on the lease you will be held responsible for their actions.

So, remember that every thing should be used only for the intended use. If this is not the result of normal wear and tear or a diligent use of the leased property, you will be responsible for the consequences.






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^e 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.



À l'achat d'un voyage un escompte de 50\$* vous sera accordé.

RABAIS VACANCES.COM
www.rabaisvacances.com
Tél.: 450 646 - 2508
Sans frais: 1 866 646 2508

*Applicable à l'achat d'un forfait formule tout inclus pour 2 personnes. Un rabais par achat. Vous devez réserver sur le site web:

www.rabaisvacances.com/apq

VOYEZ LES CHOSES
DANS UNE
nouvelle PERSPECTIVE



Souplesse

Financement hypothécaire pouvant atteindre 85 % de la valeur de l'immeuble collectif que vous achetez, construisez ou refinancez.

Taux d'intérêt moins élevés

Économies d'intérêt réalisables pendant toute la durée du prêt hypothécaire assuré par la SCHL, y compris durant la période de construction et lors des renouvellements.

Risque de non-renouvellement réduit

Prêt hypothécaire renouvelé sans que vous ayez à démontrer à nouveau votre admissibilité. La couverture d'assurance de la SCHL est en vigueur tout au long de la période d'amortissement du prêt et est transférable d'un prêteur agréé à un autre.

Découvrez la gamme de possibilités que vous offre l'assurance prêt hypothécaire SCHL pour votre investissement immobilier. Composez le **1-877 Multi GO** ou visitez le www.schl.ca/immeubles-collectifs.

Canada



« Des repères pour s'orienter »

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a présenté sa conférence annuelle le 28 novembre 2013 à Montréal sur les perspectives du marché de l'habitation à quelque 800 professionnels du secteur. Sous le thème « Des repères pour s'orienter », les conférenciers ont analysé l'état du marché immobilier dans le pays, la province et la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, et ils ont parlé de ce qui façonnera le marché de demain.

Perspectives nationales

La SCHL s'attend à ce que le nombre total de mises en chantier d'habitations soit stable en 2014, puisque les facteurs fondamentaux, dont la croissance de l'emploi et la migration, continueront de soutenir le marché canadien de l'habitation. Sur le marché du neuf, les constructeurs devraient cependant ralentir leur cadence de production, en attendant que les stocks de logements non écoulés, achevés et en construction diminuent. Sur le marché de la revente, les acheteurs ont été portés à devancer leur achat d'une propriété résidentielle et à utiliser un prêt hypothécaire pré-autorisé en raison de la récente hausse

modérée qu'ont subie les taux hypothécaires. On s'attend à ce que les ventes de logements existants augmentent à un rythme modeste en 2014, avec l'amélioration de la conjoncture.

Perspectives provinciales

Au Québec, la croissance de l'économie et de l'emploi, qui a été plutôt lente récemment, entraînera une baisse de la demande sur les marchés de l'existant et du neuf cette année. « La perte de vigueur du marché de la revente et du niveau relativement élevé des stocks de logements neufs, feront diminuer considérablement les mises en chantier d'habitations en 2013 », selon Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL pour le Québec. Ceci étant dit, les tendances démographiques soutiendront la demande de logements jusqu'en 2014. À ce moment-là, les marchés de l'existant et du neuf seront tous deux soutenus par un raffermissement de l'économie et un resserrement du marché de la revente.

En 2013, les mises en chantier de maison individuelle seront affaiblies par la conjoncture et la détente du marché de la revente. Elles di-

minueront de 17,2 %. Pendant ce temps, les logements collectifs, qui sont en phase d'écoulement baisseront de 24,3 %. En 2014, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs sera relativement stable (13 200 et 23 500 respectivement). La maison individuelle devrait cesser de perdre des parts de marché pendant que le segment de la copropriété continuera sa phase d'écoulement.

En 2013 les transactions sur le marché de la revente diminueront de 5,5 %. L'an prochain, lorsque les conditions seront plus propices

à l'achat d'une habitation, elles recommenceront à croître. Une progression de 2,6 % est prévue en 2014. Moins de pressions se sont exercées sur les prix au cours des derniers trimestres, étant donné que la demande de logements existants s'est contractée et que l'offre a pris de l'expansion. Il devrait en être de même tout au long de 2014.

Comme le marché est plus équilibré, la progression des prix continuera de faiblir sur le marché de la revente en 2013. Le prix Centris® moyen atteindra 268 000 \$ cette année et avoisinera 270 000 \$ en 2014.

