

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper



## La Régie baisse le loyer au lieu de l'augmenter!!!

Me Jean-Olivier Reed

**Fixation de loyer :** Attention la Régie du logement peut baisser le loyer de votre locataire

Lorsque le locataire refuse l'augmentation de loyer, le propriétaire peut ouvrir un dossier en fixation de loyer. Dans la majorité des cas, le greffier accorde une augmentation de loyer après avoir confirmé que les dépenses alléguées sont réelles et ce, au moyen des factures du propriétaire.

Par contre, si pour une raison ou une autre vous avez pour les périodes de référence une baisse de taxe, d'assurance ou que le pourcentage attribué pour un poste est négatif,

comme c'est le cas en 2016 pour le mazout, le résultat d'un calcul par la Régie du logement pourrait être négatif donc une baisse du loyer, même après avoir calculé les autres dépenses de l'immeuble.

Lorsque vous avez une telle baisse, il est donc important de faire au préalable le calcul en ligne pour s'assurer que le résultat final n'est pas une baisse du prix du loyer. Si c'est le cas, vous avez simplement à ne pas ouvrir de dossier en fixation de loyer pour maintenir le loyer actuel. Chose positive, le locataire ne peut pas ouvrir de lui-même le dossier en fixation de loyer. C'est le privilège du propriétaire.

Malheureusement une année de baisse pourrait annuler complètement une augmentation anticipée pour la réalisation de travaux majeurs sur l'immeuble. Notre suggestion à cet effet est d'étaler, si c'est possible évidemment, sur plusieurs années, vos projets de rénovation pour éviter de perdre toutes les possibilités d'augmentations.

Pour comprendre le sérieux de ces affirmations, voici un extrait d'une décision qui fixe le loyer à la baisse.

Dans cette décision, il y avait une baisse des frais de taxes municipales et scolaires et de l'assurance. Les parenthèses représentent un

montant négatif.

**Notez que le loyer avant le calcul était de 536.67\$**

...27 Après calcul, l'ajustement du loyer permis en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer<sup>6</sup> est de (7,40 \$) par mois, s'établissant comme suit :

Taxes municipales et scolaires (20,27 \$)  
Assurances (0,40 \$)  
Gaz 4,82 \$  
Électricité 0,28 \$  
Mazout 0,00 \$  
Frais d'entretien 0,00 \$  
Frais de services 0,00 \$  
Frais de gestion 0,30 \$  
Réparations majeures, améliorations majeures, mise en place d'un nouveau service 5,63 \$  
Ajustement du revenu net 2,24 \$

TOTAL (7,40 \$)

28 CONSIDÉRANT l'ensemble de la preuve faite à l'audience;  
29 CONSIDÉRANT qu'un ajustement mensuel de (7,40 \$) est justifié;  
30 CONSIDÉRANT qu'il n'y a pas lieu de condamner le locataire au paiement des frais de la demande;

Suite à la page 2

## À LIRE CE MOIS-CI

**LOCATAIRES EN VACANCES:  
12 000\$  
POUR DES TUYAUX GELÉS**



7

**5 ASTUCES POUR S'ENRICHIR  
GRÂCE À L'IMMOBILIER**



16

Poste-Publication  
convention 40020616



**888-382-9670**  
boutique.apq.org

**DEVENIR  
MEMBRE**





Me Jean-Olivier Reed

Suite de la page couverture  
La Régie baisse le loyer au lieu de l'augmenter!!

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

31 **FIXE** le loyer, après arrondissement au dollar le plus près, à 529,00 \$ par mois du 1er juillet 2009 au 30 juin 2010, comprenant le coût de l'espace de stationnement.

32 Les autres conditions du bail demeurent inchangées.

33 La locatrice assume les frais de la demande.

Me Émilie Pelletier, greffière spéciale

## The Régie lowers the rent instead of increasing it!

**Pour éviter de mauvaises surprises venez nous voir à la clinique de fixation de loyer le 28 janvier 2017 entre 9h et 17heures**

Gestion Laberge inc. c. Baranoshnik 18 090302 001 F

*Setting of the rent: Caution! The Régie du logement can lower the rent of your tenant*

*When the tenant refuses the increase of rent the owner can open a file for setting of the rent. In the majority of cases the clerk awards a rent increase after confirming that the alleged expenses are real and this by using the owner's invoices.*

*On the other hand, if for any reason you have a tax or insurance reduction for the reference periods or the percentage allocated for a post is negative, as is the case in 2016 for fuel oil, the result of a calculation by the Régie du logement could be negative, and therefore lead to a reduction in rent, even after calculating the other expenses of the*

*building.*

*When you have such a decrease it is therefore important to do the preliminary calculation online to ensure that the end result is not a drop in the rental price. If this would be the case, you simply do not open a file in rent setting to maintain the current rent. Positively speaking, the tenant cannot open the file on his own for setting the rent. This is the privilege of the owner.*

*Unfortunately, a year of decrease could completely cancel an anticipated increase for the realization of major works on the building. Our suggestion to this effect is to spread, if it is possible obviously, over several years, your renovation projects in order to avoid losing all possibilities of increases.*

*To understand the seriousness of these assertions, here is an excerpt of a decision that sets the rent by decreasing it.*

*In this decision, there was a decrease in municipal and school taxes and insurance. The parentheses repre-*

*sent a negative amount.*

*Note that the rent before the calculation was \$536.67 ... 27 After calculation, the rent adjustment permitted under the Regulation respecting the criteria for the fixing of rent 6 is (\$ 7.40) per month, detailed as follows:*

*Municipal and school taxes (\$20.27)  
Insurance (\$0.40)  
Gas \$4.82  
Electricity \$0.28  
Fuel oil \$0.00  
Maintenance fees \$0.00  
Service fees \$0.00  
Management fees \$0.30  
Major repairs, major improvements, implementation of a new service \$5.63  
Adjustment of net income \$2.24*

*TOTAL (\$7.40)*

*28 CONSIDERING all the evidence presented at the hearing;*

*29 CONSIDERING that a monthly adjustment of \$7.40 is warranted;*

*30 CONSIDERING that it is not necessary to condemn the tenant to pay the costs of the request;*

*FOR THESE REASONS, THE COURT:*

*31 SETS the rent, after rounding to the nearest dollar, at \$529.00 per month from July 1, 2009 to June 30, 2010, including the cost of parking space.*

*32 The other terms of the lease remain unchanged.*

*33 The landlady shall bear the costs of the request.*

Me Émilie Pelletier, Special Clerk

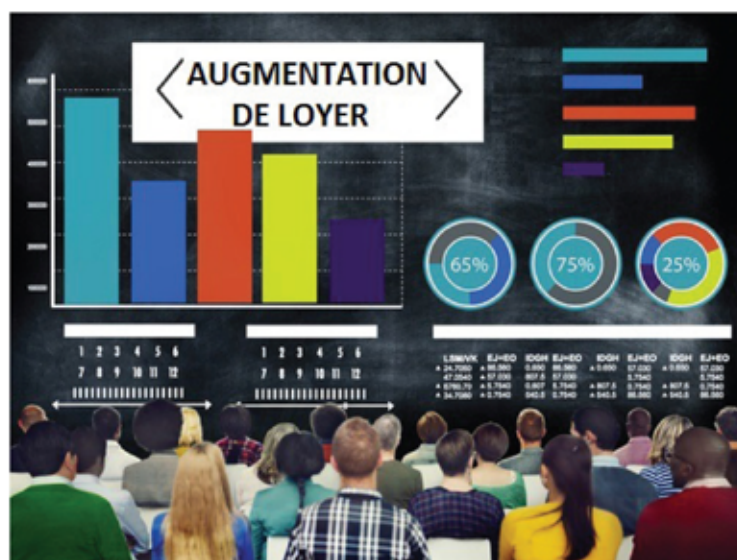
**To avoid unpleasant surprises, come and see us at our rent-setting workshop on January 28, 2017 between 9 a.m. and 5 p.m.**

Gestion Laberge Inc. v. Baranoshnik 18 090302 001 F

## CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER 2017

GRATUIT

- Conférences en continu
- Aide aux calculs 2017
- Rencontrez des fournisseurs majeurs
- Des professionnels à votre service



Samedi le 28 janvier 2017  
de 9h à 16h  
10720 Saint-Laurent à Montréal

**OUVERT À TOUS**

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC  
[www.apq.org](http://www.apq.org)

## Chronique LA CONTAMINATION DES SOLS

### Quelles sont les démarches pour limiter les risques?

Lors de l'achat d'une propriété, une vérification est bien entendu nécessaire pour éviter toute mauvaise surprise. L'étape de l'inspection par un inspecteur est, de nos jours, pratiquement inévitable. Personne ne veut acquérir une propriété dont la bâtisse présente une faiblesse, bris

ou défaillance, sans préalablement en avoir été averti.

Il devrait en être de même pour la qualité des sols sur le terrain. Une propriété avec présence de contamination des sols peut perdre une importante partie de sa valeur, si ce

n'est, dans le pire des cas, l'entière de sa valeur et plus! Mieux vaut en être averti avant l'achat, que plusieurs années plus tard, à la vente. Sinon, à qui la faute? Bonjour les poursuites!

Il existe une démarche, proposée par le ministère, qui commence tout d'abord par la réalisation d'une évaluation environnementale de site – Phase I.

Une évaluation environnementale de site – Phase I consiste en une recherche détaillée sur les activités et installations de la propriété, actuelles et futures, susceptibles d'avoir affecté la qualité des sols et eaux souterraines. Il est possible que les démarches cessent à la suite de cette Phase I, si aucun risque n'est soulevé. Si toutefois des préoccupations sont identifiées, la Phase II est recommandée.

Une caractérisation environnementale de site – Phase II consiste en

la réalisation de forages aux endroits où les risques ont été soulevés en Phase I. Des analyses du sol sont réalisées afin de connaître les concentrations dans les sols et ainsi les comparer aux critères à respecter. Si les concentrations dépassent les critères applicables, une problématique est observée.

Voici un exemple : La présence d'un ancien réservoir de mazout à proximité du bâtiment est notée dans le cadre de la phase I. Ainsi, dans le cadre de la phase II, un forage sera réalisé à cet endroit précis, afin de savoir si ce réservoir a causé une contamination des sols en place.

Ces démarches peuvent représenter un investissement d'environ 1 500 à 7 000 \$ (Phase I : 1 500 à 2 000 \$ - Phase II : environ 1 000\$/forage) et permettent de protéger l'acheteur.

Il est d'ailleurs courant que les institutions bancaires exigent ces démarches avant de financer leurs clients pour l'achat de propriétés.

Myriam Dufresne, M. Env.  
Conseillère en environnement  
TECOSOL INC.



Votre solution complète après sinistre

# STRONE™

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



EAU | FEU | VENT | VANDALISME | MOISSISURE



514-428-5707  
450-632-2648

www.strone.ca



**URGENCE**



**Programme**  
D'Urgence Prioritaire

**Programme d'urgence prioritaire exclusif aux membres APQ**

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

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

**514-617-0190**



ÉES – Phases I



CES – Phases II



Me Martin Messier

## Service APQ: toujours plus loin

L'APQ veut vous en offrir toujours plus ! Il est important pour nous de nous adapter à vos besoins, c'est ainsi que nous avons mis en place l'an dernier le service Eviction Rapide qui veut vous éviter des délais. Nous avons constaté que plusieurs propriétaires de logements attendaient durant plusieurs semaines voire plusieurs mois, avant d'introduire une demande devant la Régie du Logement pour non-paiement de loyer.

Notre service Éviction Rapide vous permet de remplir cette demande sur notre site internet, un avocat prend la suite des choses pour vous, signe la demande, envoie un membre de notre équipe devant la Régie du Logement pour déposer la demande et la remet à un huissier pour signification, le tout pour des honoraires de 43.27\$ plus taxes et les frais si vous êtes membre APQ Or.

L'APQ innove encore en introduisant le service du NON. Plusieurs propriétaires sont inquiets lorsqu'ils doivent refuser un nouveau candidat à la location du logement. Ils nous demandent conseil, ne savent pas trop quoi dire, ni comment présenter le refus et cette situation peut souvent se dégrader, le propriétaire peut également dire des choses qu'il pourrait regretter...

Nous vous annonçons donc un service en grande primeur: le service du NON, en cas de refus, nous annoncerons votre décision au locataire.

Disponible au moment de l'évaluation vous pouvez égale-



ment demander que cette option soit configurée dans votre profil client.

N'hésitez pas l'utiliser car notre but est de vous offrir des services adaptés à vos besoins!

*The APQ always wants to offer you more and better! Because it is important for us to adapt to your needs, this is how we set up last year the Rapid Eviction Service which wants to avoid delays for you. We found that several rental housing owners were waiting for many weeks or even several months before submitting a request to the Régie du logement for non-payment of rent.*

*Our Rapid Eviction Service enables you to make this request on our Website. A lawyer then takes over from you, signs the request form, sends a member of our team to the Régie du logement to submit the request and hand it over to a bailiff to give notice of it, all of this for a fee of \$43.27 plus taxes and expenditures if you are an APQ*

*Gold member.*

*The APQ innovates even more by introducing the NO service*

*Quite a few owners are worried when they have to refuse a new candidate to rent a housing. They ask us for advice, because they do not know very well what to say, or how to transmit the refusal and this situation can often deteriorate, because the owner can also say things he might regret later-on....*

*We therefore announce a service as a great first: the NO service, meaning that in case of refusal, we will announce your decision to the tenant.*

*Available at the time of the evaluation you can also request that this option be configured in your customer profile.*

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

Volume 32 No 11  
Novembre 2016

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.  
**Président directeur général**  
Martin Messier

**Rédaction et mise en page**  
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

**Président**  
Martin Messier

**Surintendant:**  
Jean Côté

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

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

## Vous souhaitez utiliser le service du NON? Rien de plus simple!

Vous pouvez choisir ce service soit :

- au début de votre enquête
- au moment du résultat

Un courriel ou un message texte sera envoyé au client pour l'aviser de la décision et lui donner les coordonnées qu'il pourra utiliser afin de nous joindre pour toutes questions.

Cette option sera disponible au coût de 9.95\$ lorsque retenue au début de l'évaluation du candidat ou 14.95\$ si vous ajoutez cette option plus tard.

Vous pouvez aussi ajouter cette option dans votre profil client.

Contactez le service des enquêtes au 888-382-9670 pour les détails



## RAPPORT LOCATIF 2016 DE LA SCHL : Pas de bonnes nouvelles pour le marché locatif québécois

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut rester optimiste face à l'avenir du marché locatif québécois avec les résultats du rapport locatif émis ce jour par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Dans la RMR de Montréal, le taux est de 3.9%, demeuré stable en 2016 selon la SCHL; il était de 4% en 2015.

Et contrairement à toutes les annonces faites par les associa-

tions de locataires, le loyer moyen n'augmentait que de 2%, moins que l'augmentation des taxes qu'ont subi les propriétaires de logements montréalais.

Plusieurs autres régions ont des taux d'inoccupation qui effraient le marché : À Trois-Rivières le taux d'inoccupation est de 6,2 %; À Saguenay 7%; Dans la RMR de Sherbrooke, il est passé de 5,8 % en 2015 à 6,4 % en 2016!

Dans la région de Gatineau, le taux d'inoccupation est resté stable et élevé, ayant atteint 6,3 %.

### Est ce trop tard pour corriger la tendance engagée?

Le nombre de projets de logements sociaux ne cesse d'être annoncé et réclamé par les associations de locataires.

Pourtant, on retrouve déjà trop d'annonces à louer sur les sites internet et journaux.

Des mois de loyer gratuits, des concours, des cadeaux persistent dans les annonces et changent le marché.

La situation est cri-

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

Le gouvernement a enclenché une révision de ses programmes d'aide et d'attribution des subventions. Lors de cette tournée qui se finira bientôt et à laquelle l'APQ a participé, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que des subventions pour aider les locataires en difficultés soient mises de l'avant afin qu'ils puissent choisir ou vivre, plutôt que de construire de nouveaux bâtiments aux coûts astronomiques comprenant un entretien tout aussi coûteux. Une aide au locataire plutôt que de construire de nouveaux logements subventionnés.

« Cette situation est ridicule, car si l'aide gouvernementale se faisait directement à la personne, toutes ces sommes pourraient servir à aider plus de gens dans le besoin, qui habitent dans des logements

privés. Il faut que nos logements soient loués, pour qu'on ait les fonds nécessaires, nous aussi, à l'entretien de notre parc locatif ! Il en va du bien-être de notre économie, de nos locataires et des investisseurs! C'est une solution gagnant-gagnant! » conclut monsieur Messier.

### Une révision complète du système doit être enclenchée

Les taux d'augmentation accordés par la Régie du logement, les taxes pour payer des HLM qui nous concurrencent : le locatif a besoin de soutien et d'aide pour rénover, car les revenus ne suffisent plus à la tâche. Les propriétaires doivent effectuer les mises à niveau de leurs immeubles pour rester concurrentiel et respecter les normes toujours plus exigeantes.

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

## COMMENT FAIRE PLUS AVEC VOS INVESTISSEMENTS?

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

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



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

**IG** Groupe  
Investors™

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

Optez pour la différence  
et l'expérience

Suivez-moi sur LinkedIn et Facebook   /kevensrich

## Tenants on vacation: \$12,000 in damages for frozen plumbing

Maintaining the proper temperature of a dwelling is essential and can jeopardize the condition of a dwelling if it is not well done. On the one hand, the landlord has an obligation to provide the appropriate equipment in good working condition in order to heat, and on the other hand, the responsibility to maintain an adequate temperature rests with the person who has, under the lease, the responsibility for the heating of the dwelling. Although the exact temperature of what is "adequate" is not always clearly stated in the law, several municipal regulations place conditions. This maintenance of an adequate temperature is not only for the comfort of the occupants but also good for the protection of the building.

The following general rules are often found in municipal bylaws respecting the sanitation and maintenance of dwellings which are generally applied in the decisions of the Régie du logement: the heating installation must allow the occupant to maintain, in the living

quarters, a minimum temperature of 21 degrees Celsius. This temperature is measured at the centre of each living space at a height of one meter above the level of the floor. Some regulations also provide that one may not reach this temperature in the event of extreme cold, but only for a short period of time without reaching an unreasonable threshold. What remains in all cases is the tenant's obligation to use the dwelling with care and diligence and that he remains liable for any damage to the dwelling unless it is normal wear and tear.

In a recent case, which unfortunately represents a type of situation experienced every year, the owner had to face damages of more than \$12,000 in his building as a result of what he attributed to a lack of heating in a dwelling.

It was proven that the tenants did not maintain a sufficient temperature in the dwelling during the Christmas holidays, which would have caused a freezing of the plum-

bing under the sink at the beginning of the month of January and as a result, a crack causing abundant infiltration of water into the dwelling and into two dwellings below. According to the decision, ceilings are to be redone, floorboards have to be lifted, and furniture has to be cleaned.

After receiving a tenant's call because water was flowing from the ceiling, the landlord's representative could see that the thermostat of the apartment just above stood at 5 degrees Celsius, when it was -20 degrees Celsius outside. According to the decision, the landlord asserts that the sink near an exterior wall and the floor was probably at a lower temperature, which would explain the freezing.

Although the tenant denies having put the temperature so low, she mentions that she had decreased it, but that the equipment of the owners was also obsolete.

In the first instance, the tenant is liable for any damage to his dwelling, except for normal wear and tear: "22 Results from it that, during a prolonged absence, a

tenant must maintain in them a sufficient room temperature."

Thus the judges regularly quote the authors Lamontagne and Larochelle (2) concerning the obligation of prevention: "For instance, heating the premises properly to avoid the freezing of the plumbing, to ensure some surveillance of the property during a prolonged absence, to make a normal use of the property, i.e. to respect the maintenance program of the manufacturer, all of these are cases where the obligation of prudence and of diligence of the tenant is applicable."

In the present case, the difficulty, according to the evidence, of attributing full responsibility for the breakdown due to the lack of heating, given the potential dilapidation of the installations, meant that the Régie du logement decided to divide this responsibility at 40% for the owner, and 60% for the tenants. The tenants therefore have to pay an amount of \$7502.33 to compensate the landlord.

(1) 162292 31 20140630 G, 2016 QCRDL 19776.

(2) LAMONTAGNE D.-C. & B. LAROCHELLE, Tenant obligations in specialized contract law, Volume 1: Principal contracts: Sales, Leases, Partnership and Mandate, 2000, at paragraph 573.



## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

### BELCÉIL

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

### BLAINVILLE

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

### NAPIERVILLE

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

### ORLÉANS

Builder's Warehouse  
3536, Innes Road  
Tél.: (613) 824-2702

### SAINT-AMABLE

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

### SAINT-BASILE-LE-GRAND

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

### SAINT-EUSTACHE

BMR Matco  
226, 25<sup>e</sup> Avenue  
Tél.: (450) 472-3000

### SAINT-GEORGES DE BEAUCE

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

### SAINT-HYACINTHE

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

### SAINT-LÉONARD

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

### SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

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

### SAINTE-CATHERINE

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

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

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

## SPÉCIALISÉ PROPRIÉTÉ À REVENUS 6 LOGIS ET PLUS

VOUS VOULEZ VENDRE  
OU ACHETER!

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



**1<sup>er</sup> VENDEUR** au Québec  
**7<sup>ième</sup> VENDEURS** internationale  
en Amérique du Nord  
États Unis et Canada  
sur **10,400 COURTIERS**  
avec Re/max



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

*Mon but  
est de bien vous servir*



Madame Wee  
secrétaire

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



Me Annie Lapointe

## LOCATAIRES EN VACANCES: 12 000\$ pour des tuyaux gelés

Le maintien d'une température adéquate d'un logement est essen-

tielle et peut mettre en péril l'état d'habitabilité d'un logement si elle n'est pas bien gérée. D'une part, le locateur a l'obligation de fournir les équipements appropriés et en bon état de fonctionnement pour chauffer, et d'autre part, la

responsabilité de maintenir une température adéquate incombe à la personne qui a, en vertu du bail, la responsabilité du chauffage du logement. Bien que la température exacte de ce qui est « adéquat » ne soit pas toujours clairement inscrite

de chauffage doit permettre à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 21 degrés Celsius. Cette température se mesure au centre de chaque espace habitable à une hauteur d'un mètre au niveau du plancher. Certaines réglementations prévoient également qu'elle pourrait également ne pas atteindre cette température en cas de grand froid, mais pour une courte période sans atteindre un seuil déraisonnable.

dans la loi, plusieurs réglementations municipales mettent des balises. Ce maintien d'une température adéquate n'est pas seulement pour le confort des occupants mais aussi pour la protection de l'immeuble.

Ce qui reste dans tous les cas, est l'obligation pour le locataire d'utiliser le logement avec prudence et diligence, et il demeure responsable des dégradations faites au logement, sauf s'il s'agit de l'usure normale.

On retrouve souvent, dans les règlements municipaux sur la salubrité et l'entretien des logements, les règles générales suivantes, lesquelles sont généralement appliquées dans les jugements de la Régie du logement :

Dans un dossier récent qui représente malheureusement un type de situation vécue chaque année, le propriétaire a dû faire face à des dommages de plus de 12 000\$ dans son immeuble suite à ce qu'il attribue à un manque de chauffage dans un logement.

Il a été mis en preuve que les locataires n'ont pas maintenu une température suffisante dans le logement pendant les vacances des fêtes, ce qui aurait causé un gel de

*Suite à la page 11*



### CHANGEZ VOS FENÊTRES, C'EST PAYANT!

Les propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels ont droit à un appui financier d'Hydro-Québec à l'achat de fenêtres certifiées ENERGY STAR®. Les propriétaires-occupants ne sont pas admissibles et certaines autres conditions s'appliquent.

INFORMEZ-VOUS auprès de votre détaillant ou fabricant de produits de fenêtrage.



[hydro.quebec/fenestres-immeubles-locatifs](http://hydro.quebec/fenestres-immeubles-locatifs)

OBTENEZ  
JUSQU'À **5\$** LE PIED  
CARRÉ

HÂTEZ-VOUS! | LE PROGRAMME  
PREND FIN LE 31 DÉC. 2016

**MIEUX  
CONSOMMER**

**Hydro  
Québec**





Me Kevin Lebeau

## TERMINOLOGIE: DISTINGUER ENTRE LES COPROPRIÉTÉS «VERTICALES» ET «HORIZONTALES»

Beaucoup de copropriétaires entendent parler des copropriétés dites «verticales» versus des copropriétés dites «horizontales» ou «initiales», et se demandent quelle est la différence entre les deux.

En fait, les deux sont reliées, et voici comment.

### Une méthode de développer un projet immobilier en copropriété

Les termes copropriété verticale, et copropriété horizontale, ou initiale, sont utilisés pour décrire les différents niveaux de la copropriété lorsque le promoteur immobilier désire développer et construire son projet par phases, suivant la méthode de déclarations dites «concomitantes».

Le terrain que le promoteur immobilier souhaite développer en projet d'habitation fera l'objet de la publication au Registre foncier, d'une déclaration de copropriété notariée, laquelle vient diviser le terrain en parties dites «privatives», et des parties dites «communes». Ces parties prises ensemble, forment une copropriété divisée constituée en syndicat de copropriété.

Cette déclaration de copropriété initiale ou horizontale viendra déterminer que les parties privatives de cette copropriété sont destinées à recevoir la construction d'un bâtiment sur chacune d'elles. Quant aux parties communes de cette copropriété, celles-ci englobent habituellement des parties de la copropriété qui seront à l'usage

de toutes les parties privatives, par exemple, un ou des terrains de stationnement extérieurs, un garage sous-terrain, des voies de circulation, ou des espaces verts.

Cette déclaration initiale prévoira que chacun des bâtiments qui seront un jour construits sur les parties fera

l'objet de sa propre déclaration de copropriété, distincte des autres. Il s'agit ici de déclarations «concomitantes», souvent aussi appelées «verticales», lesquelles créeront un syndicat de copropriété pour chacun des immeubles. Ces copropriétés seront divisées en parties privatives (les unités d'habitation), et de parties communes (toutes les autres parties de l'immeuble en dehors des limites des parties privatives, par exemple, la fondation, le toit, le gros oeuvre, les fenêtres, portes d'entrée, etc.)

### Les syndicats verticaux versus l'horizontal

Le syndicat de copropriété issue d'une déclaration concomitante verticale est une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun de son immeuble. Ce syndicat n'a aucune juridiction sur les autres bâtiments du projet immobilier.

Quant au syndicat horizontal, il a les mêmes devoirs et responsabilités, et des pouvoirs semblables, mais cette fois-ci sur la copropriété horizontale.

Tous les copropriétaires des unités de condo créés dans les copropriétés verticales, sont liés autant

envers le syndicat de copropriété de leur immeuble, qu'envers le syndicat de la copropriété horizontale.

Sur le plan des obligations financières des copropriétaires, ceux-ci sont liés autant envers leur syndicat vertical, qu'envers le syndicat horizontal. Chaque copropriétaire a donc l'obligation à contribuer aux charges communes de l'immeuble dans lequel il possède son condo, mais aussi indirectement aux charges communes pour l'exploitation de la copropriété horizontale. Le syndicat de copropriété de son immeuble doit contribuer sa part des charges communes du syndicat horizontal, et il le fait en l'incluant dans son budget annuel. Par ce fait, en payant des frais de condo à son syndicat, le copropriétaire contribue aux charges communes de son immeuble et celles de la copropriété horizontale.

Le syndicat de la copropriété horizontale sera doté des mêmes instances décisionnelles qu'un syndicat vertical, c'est à dire d'un conseil d'administration et d'une assemblée des copropriétaires.

Dans le cas d'un syndicat horizontal, certaines déclarations de copropriété prévoient qu'un administrateur de chacun des syndicats verticaux sera désigné pour siéger sur le conseil d'administration du syndicat horizontal, et parfois même d'agir à l'assemblée des copropriétaires, à titre de représentant procuré pouvant exercer les droits de vote de tous les copropriétaires du syndicat vertical qu'il représente. Dans une telle structure, ce seront uniquement ces administrateurs représentants qui seront convoqués aux assemblées générales du syndicat horizontal, et non pas tous les copropriétaires de chacun des syndicats verticaux, ce qui facilitera

**PORTES**  
*Surplus*

- MOULURES
- PORTES INTÉRIEURES
- PORTES EXTÉRIEURES
- PLANCHERS ET ESCALIERS

NOS SERVICES

- ✓ Entretien
- ✓ Crèpes sur mesure
- ✓ Installation gratuite

3712 Chemin Chambly, Longueuil  
[www.portessurplus.com](http://www.portessurplus.com)

**COUVERTURES LACHENAIE INC.**  
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988  
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL  
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

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

**ESTIMATION GRATUITE!**

450 966-6166  
info@couvertureslachenaie.com





the construction of a building on each one of them. As regards the common portions of this co-ownership, these usually include portions of the co-ownership that will be

sibilities, and similar powers, but this time on the horizontal co-ownership.

All co-owners of condo units created in vertical co-ownerships are linked to the syndicate of the co-owners of their building, as well as to the horizontal co-ownership syndicate.

As regards the financial obligations of the co-owners, these are linked both to their vertical and to

The syndicate of horizontal co-ownership will have the same decision-making bodies as a vertical syndicate, that is to say a Board of Directors and an assembly of the co-owners.

In the case of a horizontal syndicate, certain deeds of co-ownership provide that an administrator of each one of the vertical syndicates will be appointed to sit on the Board of Directors of the horizontal syndicate, and sometimes even to act at the assembly of co-owners as the procured representative who can exercise the voting rights of all the co-owners of the vertical syndicate, which will greatly facilitate the organization of the convocation and holding of a general meeting.

For any question on the subject, as well as in relation to the real-estate law in general, do not hesitate to contact our team of lawyers specializing in the subject matter.

tera énormément la logistique de la convocation et de la tenue d'une assemblée générale.

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

Many co-owners hear about "vertical" versus so-called "horizontal" or "initial" co-ownerships and wonder about the difference between the two of them. In fact, the two are interrelated, and here's how.

A method of developing a real-estate project in co-ownership

The terms vertical co-ownership and horizontal or initial co-ownership are used to describe the different levels of co-ownership when the real-estate promoter wishes to develop and build his project in phases, using the deeds method known as "concomitant."

The land that the real-estate promoter wishes to develop into a housing project shall be the subject of the publication in the Land Registry of a notarized deed of co-ownership which divides the land in so-called "privative" portions, and so-called "common" portions. Amalgamated these portions form a divided co-ownership constituted in a syndicate of co-ownership.

This deed of initial or horizontal co-ownership will determine that the privative portions of that co-ownership are intended to receive

## Terminology: How to distinguish between "vertical" and "horizontal" co-ownerships?

used by all privative portions, for instance, one or more exterior parking lots, an underground garage, traffic lanes, or green spaces.

This initial deed shall provide that each one of the buildings to be built one day on the portions will be the subject of its own deed of co-ownership distinct from the others. These are "concomitant" deeds, often also called "vertical," which will create a syndicate of co-ownership for each one of the buildings. These co-ownerships will be divided into privative portions (housing units) and common portions (all other portions of the building outside the boundaries of the privative portions, for instance, the foundations, roof, structural work, windows, entrance doors, etc...).

Vertical versus horizontal syndicates

The syndicate of co-ownership resulting from a vertical concomitant deed of co-ownership is a legal person whose objective is the conservation of the building, its maintenance and the administration of the common portions, the protection of the rights pertaining to the building or the co-ownership, as well as all the operations of common interest in its building. This syndicate has no jurisdiction over the other buildings of the real-estate project.

As for the horizontal syndicate, it has the same duties and respon-

their horizontal syndicate. Each co-owner is therefore obliged to contribute to the common charges for the building in which he owns his condo, but indirectly also to the common charges for the exploitation of the horizontal co-ownership. The syndicate of co-ownership of his building must contribute its share of the common expenses of the horizontal syndicate, and it does that by including it in its annual budget. Indeed, by paying the expenses of his condo to his syndicate, the co-owner contributes to the common expenses of his building and those of the horizontal co-ownership.



### Gestion immobilière

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

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

# Vos locataires affichent leurs opinions en période électorale

Durant les élections municipales, scolaires, provinciales ou fédérales, les démonstrations d'allégeance politique peuvent en déranger certains, surtout si elles sont faites sur les lieux d'habitation.

Bien qu'il pourrait être tentant d'interdire à chacun d'afficher quelconque sorte de propagande, la Loi électorale du Canada interdit clairement au locateur d'empêcher les locataires de faire de la publicité électorale en posant des affiches sur les lieux loués. Les locataires ont donc la possibilité de s'afficher librement.

La même loi prévoit également qu'il est possible pour le locateur de fixer des conditions raisonnables par rapport à la dimension et à la nature des affiches. Ce type de conditions pourrait donc se retrouver dans un règlement

d'immeuble (1).

De plus, de façon plus générale, le locateur ne peut pas interdire l'accès à l'immeuble à un candidat à une élection ou son représentant, qu'il s'agisse d'une élection municipale, scolaire, provinciale ou fédérale (2).

(1) *Loi électorale du Canada, L.C. 2000, ch. 9, article 322.*

(2) *Code civil du Québec, RLRQ c C-1991, article 1935.*



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

**UNION**  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

**UNION**

Comptoir commercial  
550, rue Montepellier, St-Laurent

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

## Reprise de logement : s'adapter et utiliser le formulaire APQ d'avis de reprise de logement

La loi 492, loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés, apporte des modifications sur les possibilités de reprendre SON logement.

Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et dont le revenu est égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à

loyer modique.

Étant donné ce changement législatif et à la Régie du logement, l'Association des propriétaires du Québec a modifié son avis de reprise de logement.

Ce formulaire est disponible pour les membres au <http://www.apq.org/documents.aspx>

Cet avis doit être remis à votre locataire au moins 6 mois avant la fin de son bail s'il s'agit d'un bail de 12 mois. Pour un bail de 12 mois ou plus qui se termine le 30-06-2017, vous devez lui remettre avant le 31-12-2016.

Dans tous les cas, nous vous recommandons de communiquer avec un de nos conseillers juridiques.

Suite de la page 7 :  
Locataires en vacances: 12 000\$ pour des tuyaux gelés

la tuyauterie sous l'évier au début du mois de janvier et de ce fait, une fissure entraînant une infiltration abondante d'eau au logement et à deux logements au-dessous. Selon la décision, des plafonds sont à refaire, des lattes de plancher levées, des meubles sont à nettoyer.

Après avoir reçu l'appel d'un locataire parce que de l'eau coulait de son plafond, le représentant du locateur a pu constater que le thermostat du logement du haut indiquait 5 degrés Celsius, alors qu'il faisait -20 degrés Celsius à l'extérieur. Selon la décision, le locateur affirme que l'évier situé près d'un mur extérieur et du sol était probablement à une température plus basse, ce qui expliquerait le gel.

Bien que la locataire nie avoir baissé la température aussi bas, elle mentionne l'avoir diminuée, mais que les équipements du pro-

priétaires sont également vétustes.

À prime abord, le locataire est présumé responsable des dégradations de son logement, sauf pour ce qui est de l'usure normale : « 22 Il en découle que lors d'une absence prolongée, un locataire doit s'assurer que les lieux loués soient sécurisés et maintenir une température ambiante suffisante.»

Ainsi, les juges citent régulièrement les auteurs Lamontagne et Larochelle (2) concernant l'obligation de prévention: «Par exemple, chauffer convenablement les lieux pour éviter le gel des tuyaux, s'assurer d'une certaine surveillance du bien pendant une absence prolongée, faire un usage normal du bien, voir à respecter le programme d'entretien du fabricant sont autant de cas où l'obligation de prudence et de diligence du locataire est applicable. »

Dans le présent dossier, la difficulté selon la preuve d'attribuer l'entière responsabilité du bris au manque de chauffage, vu la potentielle vétusté des installations, fait

en sorte que la Régie du logement a décidé de départager cette responsabilité, soit à 40% pour le propriétaire, et 60% pour les locataires. Les locataires ont donc à payer un montant de 7502,33\$ pour dédommager le propriétaire.

(1) 162292 31 20140630 G, 2016 QCRDL 19776.

(2) LAMONTAGNE D.-C. et B.LAROCHELLE, *Obligations du locataire dans Droit spécialisé des contrats, Volume 1 : Les principaux contrats : la vente, le louage, la société et le mandat, 2000, au para. 573.*

**Notre taux SPÉCIAL A.P.Q.**

**1.98%**

Terme de 5 ans fixe

\* Tous sujets à changement sans préavis  
Certains conditions s'appliquent



**Serge Bélanger**  
Courtier hypothécaire

Commercial  
Multi-logement

450 888.1599  
info@sergebelercourtier.com

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

*Les Peintres du Roi*

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL  
PEINTRE EN BÂTIMENT

RBQ: 5644-2981-01

**SAMY RAMSEY**  
SAMY.RAMSEY@GMAIL.COM

**514 655.8583**

[www.SeekliQ.com](http://www.SeekliQ.com)

Publiez

Propulsez

Des visites en 3 clics!



**LK TOITURES**

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

450 437-4118 | [LKTOITURES.COM](http://LKTOITURES.COM)

## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCES DE LOCATION

**SeecliQ.com**  
www.SeecliQ.com

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

## 2. APPAREILS MÉNAGERS

**Debsel Inc.**

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

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

## 3. ARMOIRES DE CUISINE

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

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

## 4. ASSURANCES

**La Personnelle**  
**Assurances générales**

Tél.: (514) 281-8121  
Sans frais: 1-800-363-6344

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

## 5. AVOCATS

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

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

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

## 6. BAIGNOIRES

**Bain Magique St-Jean**

Caroline Ouellette, gérante  
Tél.: (450) 347-7687 S/f: 1-800-463-7687  
ouellette.a@videotron.ca  
www.bainmagique.com

- Prix «Choix du consommateur» depuis 2010  
- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique  
- Installation complète en une seule journée  
- Nous comptons plus d'un million d'installations depuis 1984  
- Consultation gratuite gratuite  
Escomptes aux membres de l'APQ

**Bain Miracle Montréal**

Tél.: (514) 522-3737  
bainmiraclemontreal@live.fr  
www.bainmiraclemontreal.ca

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

## 7. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Fibrobalcon Inc**

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

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

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184  
julesgagnemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel

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

## 8. BÉTON

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

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

**Groupe Fondabec**

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

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

## 9. CALFEUTRAGE

**MK Calfeutrage**

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

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

## 10. CHAUFFE-EAU

**Hydro Combustion**

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

jfhughes@hydrocombustion.ca  
www.hydrocombustion.ca

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

**HydroSolution**

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

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

**Leapro**

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

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

## 10. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

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

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

## 12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Construction A. Desfossés.**

Alexis Desfossés  
Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

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

**Construction Bostan inc.**

(514) 510-7310  
(514) 973-1973

b.construction@outlook.com  
constructionbostan.ca

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

**Construction Seni inc.**

Entrepreneur général  
514-863-5722  
450-759-0263

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

**Les Rénovations Ray Angers Inc.**

À votre service depuis 1981  
Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

**Reno-Construct Lessard S. Inc**

Tél.: (514) 712-6096  
internul@videotron.ca

- Rénovation intérieur  
- Cuisine  
- Salle de bain  
- Sous-sol

## 13. COURTIER IMMOBILIERS

**Claudya Généreux**  
**REMAX Alliance**  
514-374-4000  
claudyageneureux.com

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

## L'Expert Immobilier PM

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

[jclaudcote@videotron.ca](mailto:jclaudcote@videotron.ca)

Spécialisé dans les propriétés à revenus  
1e Vendeur au Québec  
7e vendeurs internationale en Amérique du Nord, États Unis et Canada

## 14. COUVREURS

### Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant  
Tél.: (450) 966-6166  
Sans frais: 1-800-341-1443  
[info@couvertureslachenaie.com](mailto:info@couvertureslachenaie.com)

- Spécialiste des toits plats
- Réfection, réparation, entretien
- Recouvrement toiture neuve
- Résidentiel, commercial, industriel
- Depuis 20 ans, grande région métropolitaine
- Membre AMCQ
- Recommandée CAA Habitation
- RBQ: 8004-9141-20

### Excellente Toiture

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

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

### René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,  
St-Léonard, H1P 2X4  
Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102  
[info@perroncouvreurs.com](mailto:info@perroncouvreurs.com)  
[www.perroncouvreurs.com](http://www.perroncouvreurs.com)  
Gagnant du prix Choix Excellence du  
Consommateur 2011, 2012, 2013, 2014, 2015  
et 2016

- 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

### 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](mailto:pascalhogue@toiturespme.com)  
[www.toiturespme.com](http://www.toiturespme.com)

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

### Toitures Wally

Luc Deschênes  
Tél. (450) 806-0541  
Autre : (514) 686-9634  
[luc@toitureswally.com](mailto:luc@toitureswally.com)  
[www.toitureswally.com](http://www.toitureswally.com)

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

## 15. DÉMÉNAGEMENT

### Transport et Aménagement Lafrance Inc

Jean-François Lafrance, Président  
Tél.: (514) 951-3627  
[talinc@hotmail.fr](mailto:talinc@hotmail.fr)

[www.transportamenagementlafrance.com](http://www.transportamenagementlafrance.com)

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

## 16. DÉTECTIVE PRIVÉ

### Sécurité Investigations Quali-T

Tel: (450) 445-4969  
Sans frais: 1-888-345-2887  
[www.filaturequali-t.com](http://www.filaturequali-t.com)

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

## 17. DRAINAGE

### Drainage Québécois

Robert Béland  
Tel: (514) 644-1616  
Urgence: (514) 981-2824

[drainagequebecois@videotron.ca](mailto:drainagequebecois@videotron.ca)

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

## 18. ÉLECTRICITÉ

### 9317-5446 Québec inc.,

f.a.s. Akoum électrique  
(514) 327-5837  
(514) 571-5838

[akomelectrique@hotmail.com](mailto:akomelectrique@hotmail.com)

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

### R.D.S. Électrique Inc.

Tél.: (514) 759-4836  
(514) 562-8142  
Fax: (514) 759-6772

Maitre électricien, membre CMEQ

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

## 19. ENTRETIEN - NETTOYAGE

### Entretien Hebex Maintenance

Tél.: (438) 837-2385  
[info@hebex.ca](mailto:info@hebex.ca)  
[www.hebex.ca](http://www.hebex.ca)

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

## 20. ENVIRONNEMENT

### Tecosol Inc.

Myriam Dufresne, Conseillère en environnement  
Tél.: (450) 922-1410  
Autre : (514) 880-4545  
[m.dufresne@tecosol.com](mailto:m.dufresne@tecosol.com)  
[www.tecosol.com](http://www.tecosol.com)

- Évaluations environnementales et décontamination des sols

### Groupe ABC Inc.

Samuel Roberge, M. Sc Géo. EESA,  
Directeur immobilier  
Tél.: (866) 454-5644  
Cell.: (514) 554-0598  
[slaberge@groupeabs.com](mailto:slaberge@groupeabs.com)  
[www.groupeabs.com](http://www.groupeabs.com)

- Test de sol
- Évaluation environnementale
- Enveloppe de bâtiment (loi 122)
- Toiture
- Amiante

## 21. ÉVALUATEURS

### Groupe VMMP

Michel Montmarquet  
Tél.: (514) 744-4490

[mmontmarquet@groupevmmp.com](mailto:mmontmarquet@groupevmmp.com)  
[www.groupevmmp.com](http://www.groupevmmp.com)

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

### SPE Valeur Assurable Inc

Robert Plante, Président  
Tél.: (514) 788-9777

Sans Frais : (800) 227-5277

[evaluation@spevaleurassurable.com](mailto:evaluation@spevaleurassurable.com)  
[www.spevaleurassurable.com](http://www.spevaleurassurable.com)

- Évaluation de la valeur de reconstruction (valeur assurable)
- Partout au Québec
- Rabais 5% aux membres APQ

## 22. EXTERMINATEUR

### ABC Gestion Parasitaire

Tél.: (514) 737-7477

[www.exterminationabc.com](http://www.exterminationabc.com)

- Produits et services professionnels

### Elite Gestion Parasitaire inc.

Pascal Rock  
Tél.: (514) 791 8385  
[entreprises.rock@hotmail.com](mailto:entreprises.rock@hotmail.com)

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

### Extermination Contre-Attak

Robert Gaudreault propriétaire  
514-929-9644 et 1-855-360-0110

[Info@contre-attak.ca](mailto:Info@contre-attak.ca)  
[www.contre-attak.ca](http://www.contre-attak.ca)

- une compagnie familiale établi depuis 27ans
- nous reglons les problemes a la source
- nous garantissons notre travail a 100%
- nous avons votre sante et tranquillité d'esprit à coeur
- écologique- nos pratique respectent l'environnement

### Extermination Platinum

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

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

## 23. FINANCEMENT

### Centres Hypothécaires Dominion

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

[lesleywright@dominionlending.ca](mailto:lesleywright@dominionlending.ca)  
[www.wrightmortgages.ca](http://www.wrightmortgages.ca)

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

## 23. FORMATION EN IMMOBILIER

### Immofacile.ca

1-877-398-5071

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

### Patrick Hérard

Formateur, coach en placement immobilier  
Tél.: (514) 569-7075

Fax: (514) 800-4413  
[info@patrickherard.com](mailto:info@patrickherard.com)  
[www.patrickherard.com](http://www.patrickherard.com)

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

## 24. GESTION D'APPELS

### Suivre Mes Appels.com

[www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com)  
Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.

- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.  
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

**25. GESTION IMMOBILIÈRE**

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

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

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

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

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

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

**Groupe Solution Management Inc**  
Harry Étienne, Président  
Tél.: (514) 593-3000 ext 1 ou ext 3  
Autre : (514) 571-0583  
gsminc@groupe-solutionm.com  
www.groupe-solutionm.com

- Gestion immobilière jusqu'à 50 logements

**27. HUISSIERS DE JUSTICE**

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

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

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

- Nous desservons les districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois  
- Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province

- Service 24 heures, 7 jours sur 7  
- Signification, saisie, vente et constat  
- En matière de la Régie du logement  
*Notre mission, votre satisfaction!*

**28. HYPOTHÈQUE**

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

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

**29. INGÉNIERIE**

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

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

**30. IMPÔTS FISCALITÉ**

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

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

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

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

**31. INSONORISATION**

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

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

**32. INSPECTION BÂTIMENT**

**ANIEB**  
Association Nationale des  
Inspecteurs et Experts en  
Bâtiments  
Gérald Smith, Président  
Tél.: (514) 206-0973

info@anieb.com  
www.anieb.com

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

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

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

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

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

**33. MAÇONNERIE**

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

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

**Maçonnerie Gratton**  
Tommy Bouillon, Président  
Tél.: (514) 367-1631  
Autre : (514) 576-1441  
tommybouillon@maconneriegratton.com  
www.maconneriegratton.com

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

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

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

**34. NETTOYAGE DE CONDUITS**

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

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

**35. PEINTURE**

**Bétonel**  
Tél.: (514) 273-8855  
Sans frais: 1-888-bétonel  
www.betonel.com  
- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

**36. PLANCHER**

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

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

**37. PLOMBERIE**

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

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

**38. PORTES ET FENÊTRES**

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

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

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

- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

**39. SÉCURITÉ - INCENDIE**

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

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

**40. RÉPARATION**

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

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

**41. TÉLÉPHONES MOBILES**

**Rogers**  
Tél.: (514) 395-5696  
Courriel: apq@rci.rogers.com  
- Notre offre pour l'APQ : 20% de rabais

sur la mensualité de la ligne principale d'un plan Partagez Tout  
 - Numéro de contact pour questions / information : 1-866-739-6349  
 - Abonnez-vous en ligne  
[www.rogersdirect.ca](http://www.rogersdirect.ca)  
 - Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

## 42. TRAITEMENT DES EAUX

**Centrale Thermique B.C.  
 Plus inc.**  
**Tél./Télec.: (514) 990-0688**  
**ventes@bc-plus.ca**

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

## Representation at the Régie du logement of a Trust

Me Robert Soucy

*One must distinguish between representation at the hearing and written representation. Written representation must be done in accordance with Sections 55 and 59 of the Code of Civil Procedure which require sufficient interest for the person who files a legal request.*

*According to Section 128.1 b) of the Act respecting the Barreau du Québec, it is the exclusive responsibility of the practicing lawyer to prepare and draft a procedure to be used in a case before the courts. A lawyer may sign a request to the Régie du logement. If no lawyer can sign a request, then what other person is authorized to sign a request?*

### Who must sign the request?

*According to the Civil Code of Québec, the Trust results from an act whereby a person, the Trustee, transfers from his property to another property he created, goods destined for a particular purpose. In the same deed or agreement, a Trustee undertakes by his acceptance to hold and administer the said patrimony.<sup>1</sup> This Trust consists of an asset patrimony, which is autonomous and distinct from the one of the constituent, the beneficiary or the Trustee.*

*While it is required that the Trust be an independent and distinct asset, it must be recognized that the law did not give it legal personality. In Québec civil law the Trust has no legal personality. It is the fiduciary who has the control and administration of that property. The Trustee acts on behalf of the estate. The ob-*

*ligations of the Trustee and the payments made as such by the Trustee are binding on the estate or Trust.*

### The Trustee

*A Trust is a separate and autonomous asset. Being neither a natural nor a legal person a Trust does not have legal personality and can therefore not sue as a plaintiff or defendant in its own name. The Trustee is the key player in the Trust. It is he who must act as administrator of the property of others responsible for the full administration of the property.*

*Section 1316 of the Civil Code grants the administrator the capacity to sue in all matters concerning his administration. The Trustee has legal personality and he may therefore be an applicant and a defender in all matters relating to the Trust. He must act on his behalf and in his capacity as Trustee.*

*Only a Trustee or all Trustees may sign a request to the Régie du logement. The request must be made in the name of the Trustee acting in this capacity for the Trust. A lawyer may sign the request.*

*If the request is not made by the Trustee but only on behalf of the Trust or by a person who does not have the authority or the capacity to make the request, the error*

*is fatal. The nullity is absolute as contrary to section 128 of the Act respecting the Barreau du Québec which is a public right. Any breach of this provision shall render nullity as a sanction for illegality. The Régie du logement could not allow the judicial process to be ratified by the Trustees.<sup>2</sup>*

### Representation at the hearing

*Section 61, paragraph b) of the Code of Civil Procedure, obliges persons acting on behalf of others to be represented by a public prosecutor before the courts. The Act respecting the Régie du logement, in section 72, does not provide any exception to the Trust respecting representation before the Régie du logement. In such a case, the Code of Civil Procedure applies as an auxiliary measure. The Trust is therefore required to be represented at the hearing by a lawyer:*

*“Consequently, the Court cannot, as mentioned above, make it possible to remedy the lack of capacity and capability to sue. It must therefore reject the present request. If the appeal is reinstated, the Court recalls that the Trustees will have to be represented by a lawyer. In this regard, it refers to the words of Judge Rochette, in the Gaudreau v. 9045-5643 Québec Inc., 2010 QCCA290 decision.”<sup>3</sup>*

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

suivre mes appels.com



**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?

**INFORMEZ-VOUS sur notre nouveau système révolutionnaire par téléphone au 1 866 559 5169 ou sur le site Internet [www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com)**

**TOITURE AUDET**  
 TOITURES ET CHARPENTES

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

819-598-1384  
[toitureaudet@hotmail.com](mailto:toitureaudet@hotmail.com)

## 5 astuces pour s'enrichir grâce à l'immobilier

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

Que vous en soyez à vos premières armes ou encore à l'achat de votre dixième propriété, il est possible de vous enrichir grâce au domaine de l'immobilier, à condition de savoir comment jouer vos cartes correctement. Voici quelques astuces pour vous enrichir en acquérant des propriétés.

### 1. SE SERVIR DE L'EFFET DE LEVIER

L'effet de levier consiste à

emprunter de l'argent à la banque en vue d'acheter une ou des propriétés afin de pouvoir faire un plus grand profit que la somme qui a été empruntée au départ.

L'investisseur prend par la suite l'argent qui a été réalisé en équité sur l'édifice pour acquérir d'autres propriétés, et ainsi de suite. Il est facile à démontrer que de se servir de l'effet de levier dans le domaine de l'immobilier génère un retour sur investissement plus élevé que si on achetait sans levier.

### 2. PENSER COMME UN INVESTISSEUR

On dit qu'en général, en termes de finances, il y a deux catégories de personnes : celles qui se servent de l'argent pour en faire, et celles qui laissent l'argent se servir d'elles. Il est évident qu'en pensant comme un investisseur, c'est-à-dire en se demandant comment on peut se servir de l'argent pour en faire d'autre, on a plus de chances de s'enrichir.

### 3. PAYER LE JUSTE PRIX POUR UN IMMEUBLE

La clé, pour réussir en immobilier, c'est d'effectuer de bons achats, c'est-à-dire de payer le bon prix pour le bon immeuble. Vous avez beau avoir acquis le plus bel édifice du monde; si vous l'avez payé trop cher pour sa valeur, votre marge de profit s'en trouvera grugée au moment de la revente.

En revanche, si vous trouvez des immeubles dont les prix se situent en-deçà du prix du marché, vous avez plus de chances de faire fructifier vos avoirs. Pour effectuer des achats judicieux, il importe de bien analyser les prix du marché avant de signer un contrat et aussi de bien négocier et bien certain de ne pas tomber en amour avec l'immeuble, surtout si le prix d'un édifice vous semble trop élevé. À ce chapitre, demander l'avis d'évaluateur agréé ou de courtier en immobilier peut s'avérer un investissement payant à long terme.

### 4. INVESTIR DANS LE SAVOIR

Plus vous posséderez de l'expérience et des connaissances dans le domaine de

l'immobilier, plus votre portefeuille vous remerciera à long terme. En effet, les gens qui obtiennent le plus de succès dans le domaine de l'immobilier sont ceux qui ne se tannent jamais d'acquérir de nouvelles connaissances, qui se servent de leur expérience pour ne pas commettre les mêmes erreurs, et qui investissent dans leur éducation en matière d'immobilier.

Prendre des cours ou assister à des conférences sur l'immobilier données par des professionnels chevronnés vous permettra d'affiner votre technique et de faire encore plus de profit.

### 5. DÉVELOPPER SON RÉSEAU DE CONTACTS

Plus votre réseau – notaires, acheteurs, vendeurs, agents immobiliers et autres professionnels du domaine – sera grand, meilleures seront vos chances de conclure de bonnes affaires.

En effet, selon les statistiques, 50 à 60 % des transactions qui sont conclues par les investisseurs en immobilier leur proviennent de références de leurs contacts. Pour vous enrichir avec l'achat de propriétés, vous avez donc tout intérêt à élargir votre cercle de connaissances.

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





RBQ 5617-3511-01

# 514 826 6900

## Urgence 24/7

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





[info@lauresco.ca](mailto:info@lauresco.ca)[www.lauresco.com](http://www.lauresco.com)



# BÉTONEL<sup>MD</sup>



## Offre spéciale

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

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

# 35%

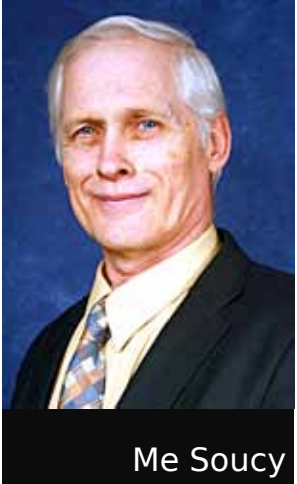
**Obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité\*.**

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



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

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



Me Soucy

## La représentation à la Régie du logement d'une fiducie

Nous devons distinguer entre la représentation à l'audience et la représentation écrite. La représentation écrite doit se faire selon les articles 55 et 59 du Code de procédure civile lesquels exigent un intérêt suffisant pour celui qui forme une demande en justice.

Selon l'article 128.1. b) de la Loi sur le Barreau, il est du ressort exclusif de l'avocat en exercice de préparer et rédiger une procédure destinée à servir dans une affaire devant les tribunaux. Un avocat peut signer une demande faite à la Régie du logement. À

défaut de l'avocat qui peut signer une demande, quelle autre personne est autorisée à signer une demande?

### QUI DOIT SIGNER LA DEMANDE?

Selon le Code civil du Québec, la fiducie résulte d'un acte par lequel une personne, le constituant transfère de son patrimoine à un autre patrimoine qu'il crée, des biens qu'il affecte à une fin particulière. Dans le même acte ou convention, un fiduciaire s'oblige par le fait de son acceptation, à détenir et à administrer le dit patrimoine.<sup>1</sup>

Cette fiducie est constituée d'un patrimoine d'affectation, autonome et distinct de celui du constituant, du bénéficiaire ou du fiduciaire.

Même s'il est requis que la fiducie constitue un patrimoine autonome et distinct, force est de constater que la loi ne lui a pas donné la personnalité juridique.

En droit civil québécois, la fiducie n'a pas de personnalité juridique. C'est le fiduciaire qui a la maîtrise et l'administration de ce patrimoine. Le fiduciaire agit au nom du patrimoine. Les obligations qu'il contracte ainsi que les paiements effectués à ce titre par le fiduciaire lient le patrimoine ou la fiducie.

### LE FIDUCIAIRE

Une fiducie constitue un patrimoine distinct et autonome. N'étant ni une personne physique ni une personne morale, une fiducie ne jouit pas d'une personnalité

juridique et ne peut donc pas ester en justice comme partie demanderesse ou défenderesse sous son propre nom. Le fiduciaire est l'acteur essentiel de la fiducie. C'est lui qui doit agir à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration du patrimoine.

L'article 1316 du Code civil accorde à l'administrateur la capacité d'ester en justice pour tout ce qui concerne son administration. Le fiduciaire possède une personnalité juridique et il peut donc ester en demande et en défense pour tout ce qui concerne la fiducie. Il doit alors agir en son nom et en sa qualité de fiduciaire.

Seul un fiduciaire ou tous les

# Profitez de l'entente privilège!

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

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**  
Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

**JOSEPH ÉLIE**



**120 ans**

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



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

fiduciaires peuvent signer une demande à la Régie du logement. La demande doit être faite au nom du fiduciaire qui agit en qualité pour le compte de la fiducie. Un avocat peut signer la demande.

Si la demande n'est pas introduite par le fiduciaire mais seulement au nom de la fiducie ou encore par une personne qui ne possède pas la qualité ou la capacité d'introduire la demande, l'erreur est fatale. La nullité est absolue car contraire à l'article 128 de la Loi sur le Barreau qui est un droit d'ordre public. Toute violation à cette disposition entraîne la nullité comme sanction de l'illégalité. La Régie du logement ne pourrait permettre la ratification de la procédure judiciaire par les fiduciaires.<sup>2</sup>

#### LA REPRÉSENTATION À L'AUDIENCE.

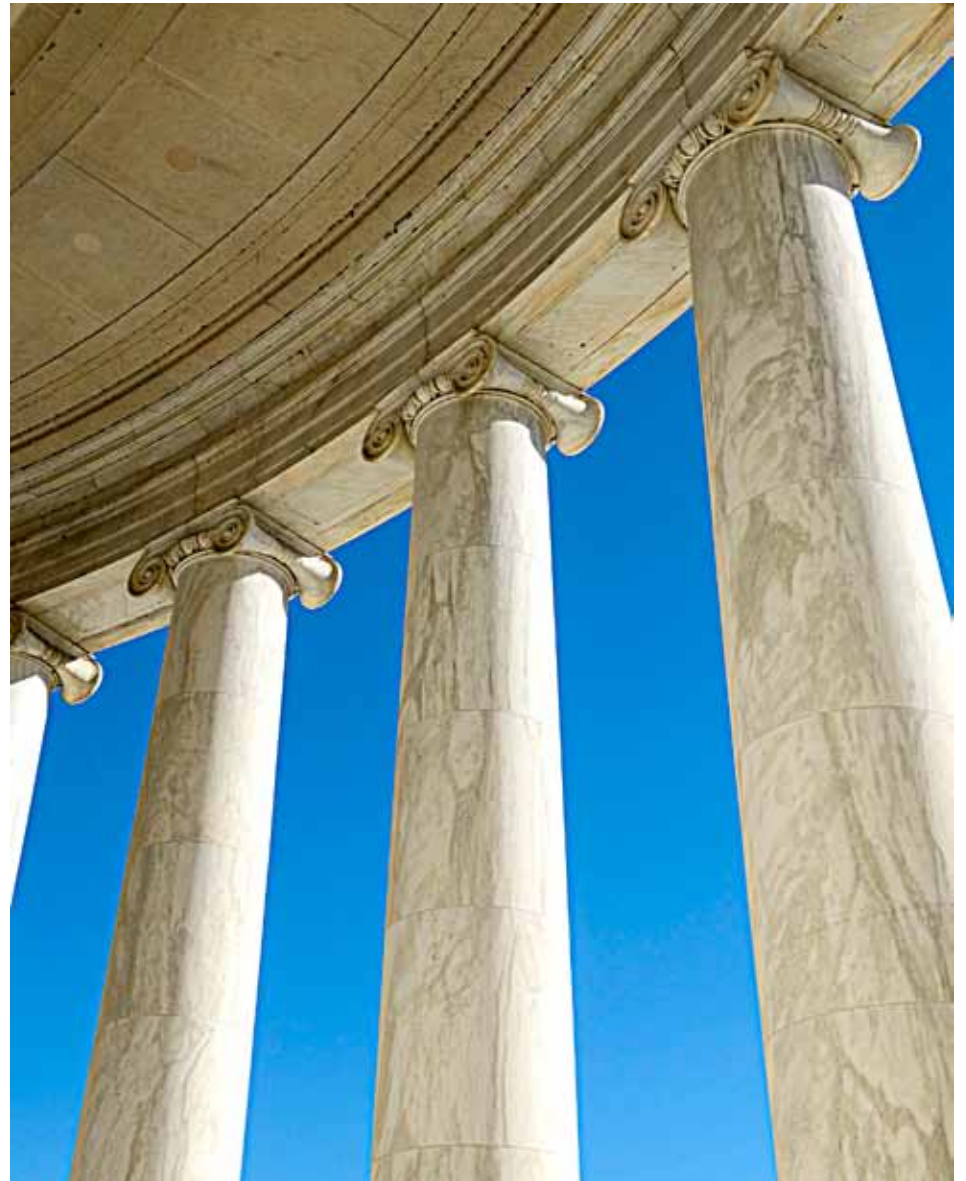
L'article 61 alinéa du Code de procédure civile b) oblige les personnes qui agissent pour le compte

d'autrui à être représentées par procureur devant les tribunaux.

La Loi sur la Régie du logement, à l'article 72 ne prévoit aucune exception pour la fiducie au sujet de la représentation devant la Régie du logement. Dans un tel cas, le code de procédure civile s'applique à titre supplétif. La fiducie a donc l'obligation d'être représentée à l'audience par un avocat :

«En conséquence, le tribunal ne peut pas, tel que précédemment mentionné, permettre de remédier au défaut de capacité et de qualité d'ester en justice; il doit donc rejeter la présente demande.

Si le recours est de nouveau institué, le tribunal rappelle que les fiduciaires devront se faire représenter par avocat. À ce propos, il réfère aux propos du juge Rochette, dans la décision Gaudreau c.9045-5643 Québec Inc., 2010 QCCA290.»<sup>3</sup>



## Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

### ThermStopper PLUS®

Technologie intelligente



Partenariats avec les services publics

Économies garanties



Réduction des émissions de carbone

Incitatifs des services publics



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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation



Réservation au 514-382-9670  
ou sans frais 888 382 9670  
ou par courriel  
reservation@apq.org

## 6 @ 8

Chaque deux mois, l'APQ tiendra un 6 @ 8 où vous pourrez venir discuter avec nos experts. Et pour ceux qui veulent profiter dans le confort de leur foyer de la conférence, elle sera disponible en direct à 18h30 lors du 6 @ 8.

Mardi le 24 janvier 2017 à partir de 18h

Sujet: **Le marché locatif**

Analyste de marché de la SCHL, notre conférencier vous exposera le bilan de santé de l'immobilier résidentiel au cours de l'année 2016, en plus des prévisions pour l'année 2017.

## Formations

Pour ceux qui veulent profiter dans le confort de leur foyer de la conférence, elle sera disponible en direct à 19h lors de la formation.

Mardi le 13 décembre 2016 à 19h

Sujet: **Préparer un dossier à la Régie du logement**

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

## Relevés 31 : le service en ligne sera accessible plus tôt!

Dès le 1er décembre, les propriétaires d'immeubles à logements pourront commencer à produire les relevés 31 en utilisant le service en ligne de Revenu Québec.

Nous vous rappelons que les propriétaires d'immeubles à logements doivent respecter l'obligation de produire et de transmettre les relevés 31 au plus tard le 28 février 2017.

Afin de produire plus rapidement les relevés 31, les propriétaires ayant utilisé le service en ligne de Revenu Québec pour l'année d'imposition 2015 pourront récupérer les renseignements déjà fournis et les mettre à jour. Ces nouvelles fonctionnalités leur permettront d'épargner du temps. Pour plus d'information sur ce sujet, consultez la nouvelle version du Guide du relevé 31 – Renseignements sur l'occupation d'un logement (RL-31.G), accessible sur le site Internet de Revenu Québec.

## The Online Service for Filing RL-31 Slips Will Be Available Sooner!

This year, owners of residential complexes will be able to file RL-31 slips online as early as December 1.

Note that RL-31 slips must be filed and distributed no later than February 28, 2017.

Owners who used Revenu Québec's online service to file RL-31 slips for the 2015 taxation year will be able to reuse and update the information they have already provided. This new feature will make filing RL-31 slips easier and faster than ever.



For more information, see the latest version of the Guide to Filing the RL-31 Slip: Information About a Leased Dwelling (RL-31.G-V).