

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## Une entente écrite vaut mieux qu'une entente verbale?



Le 7 mars 2017, la locatrice demande l'émission d'une ordonnance d'expulsion contre les locataires et tous les occupants du logement. Dans les motifs au soutien de sa demande, la locatrice soutient qu'une entente verbale est intervenue entre elle et ses locataires pour mettre fin au bail en date du 1er mars 2017. Elle prétend aussi que cette entente a été confirmée par un message texte. Les locataires ont refusé de quitter les lieux loués le 1er mars et occupent toujours le logement à la date de l'audience tenue le 3 avril 2017. Le bail à l'origine est d'une durée approximative de 10 mois, soit du 7 septembre 2016 au 30 juin 2017, à un loyer mensuel de 1370\$.

### Les faits mis en preuve

Le 10 décembre 2016, l'un des locataires téléphone à la locatrice. Vu l'insatisfaction des locataires quant aux lieux loués et les lettres et le courrier qu'ils continuent de recevoir au logement du nom de la locatrice, le locataire avise la locatrice que les locataires quitteront leur logement au 1er mars 2017. Bien que choquée, la locatrice répond qu'elle n'a pas l'intention

d'empêcher les locataires de quitter le logement avant terme. Elle veut éviter que les locataires cèdent leur bail à des tiers qu'elle ne voudrait pas comme locataires.

Un peu plus tard le même jour, après avoir réfléchi à la situation, la locatrice envoie un message texte au locataire:

... J'ai beaucoup réfléchi à notre conversation et je comprends toujours que vous souhaitiez quitter. Cependant, le délai jusqu'au mois de mars est très rapproché... Il faut que je trouve un acheteur en trois mois et qu'il soit prêt à emménager rapidement. Aussi, personne n'accepterait de louer une maison pour quelques mois et je ne peux pas assurer deux hypothèques... Y aurait-il un moyen de trouver un compromis? Pensez-y de votre côté et j'y penserai du mien. Merci.

Le locataire répond à la locatrice par un message texte :

" Nous acceptons de faire un compromis. Par contre le compromis se fera de votre part.

Nous allons accepter une diminution de loyer due au faits suivants : Le fait de partager l'adresse postale nous confirme que nous devons partager notre adresse résidentiel

*Suite à la page 2*

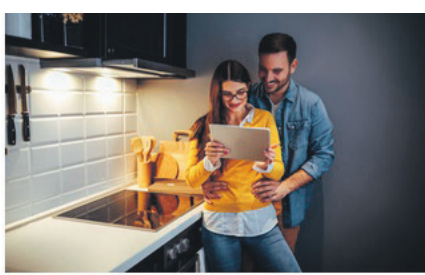
## À LIRE CE MOIS-CI

### LE CANNABIS DANS NOS LOGEMENTS



5

### AJOUT D'UN LOCATAIRE AU BAIL



10

### LE REMORQUAGE



20

Poste-Publication  
convention 40020616



888-382-9670  
boutique.apq.org

DEVENIR  
MEMBRE





*Suite de la page Couverture  
Une entente écrite vaut mieux qu'une entente verbale?*

avec vous. Le fait d'entreprendre des travaux majeurs à l'extérieur sans en aviser le locataire nous confirme que vous n'acceptez pas que nous soyons les principaux locataires de cette résidence. De plus le fait que vous n'avez pas récupéré vos items de la cour arrière nous prive de l'espace de rangement.

Alors nous croyons ne pas avoir à payer le montant total de la location étant donné l'état des lieux. Nous quitterons les lieux en date du 1er mars 2017 comme je vous l'ai mentionné verbalement plus tôt au téléphone.

Il y a deux solutions possibles pour tous : La première solution est de résilier le bail. La deuxième solution est d'effectuer une cessation de bail dans les mêmes conditions..."

La locatrice ne répond pas à ce message texte étant d'avis qu'un compromis fait seulement de sa part n'est pas un compromis comme la locataire le reconnaît lors de l'audition.

Plus d'un mois et demi plus tard, le 27 janvier 2017, la locatrice écrit un message texte au locataire :  
... J'espère que tout le monde va bien. Je dois absolument connaître vos intentions par rapport à ce que nous avons discuté, c'est-à-dire votre départ pour le 1er mars. Est-ce toujours votre volonté? Si oui, je vais avoir besoin d'une lettre de départ officielle signée de votre main. Merci de me tenir au courant...

Le locataire répond le lendemain samedi 28 janvier 2017 :

Bonjour... J'espère que vous allez bien. Nous respecterons notre bail. Merci. Bon week-end à vous tous. À la fin de l'audience, l'un des locataires mentionne que les locataires ont pensé à déménager pour le 1er mars 2017, mais le projet n'a pas fonctionné. Comme une des locataires était enceinte et prévoyait accoucher à la mi-juin 2017, les locataires ont plutôt décidé de ne pas quitter le 1er mars 2017 et reconduire le bail pour une autre

année, jusqu'au 30 juin 2018.

#### Argumentation de la locatrice

La locatrice prétend que les parties ont convenu d'une résiliation de bail en date du 1er mars 2017. Pour prouver cette entente, la locatrice souligne l'aveu spontané des locataires concernant leur projet de déménagement pour le 1er mars 2017 qui ne s'est finalement pas réalisé. Selon la locatrice, cela démontre que le bail était résilié sur entente à compter du 1er mars 2017. C'est seulement parce que le projet de se relocaliser ailleurs n'a pas fonctionné que les locataires ont changé d'idée et ils prétendent maintenant à tort être toujours liés à un bail avec elle.

#### Analyse par le tribunal

Selon le tribunal, le droit au maintien dans les lieux des locataires, prévu à l'article 1936 du Code

## **N'oublions jamais la maxime : Les paroles s'envolent, mais les écrits restent**

civil du Québec, est un principe fondamental et la pierre angulaire du droit en matière de bail résidentiel. Ainsi, l'émission d'une ordonnance d'expulsion demandée par la locatrice doit répondre à une preuve stricte démontrant, par prépondérance, la résiliation du bail pour un motif prévu, à la loi. Une entente de résiliation ne se présume pas. La partie qui prétend à une telle entente de résiliation doit en prouver l'existence. Dans le présent cas c'est donc la locatrice qui a le fardeau d'établir, selon une preuve prépondérante, l'existence d'une entente de résiliation de bail.

Selon la preuve administrée, le Tribunal estime que la locatrice n'a pas établi qu'une entente de bail est intervenue entre les parties :

“ Le 10 décembre 2016 à 17h33, les locataires offrent dans un message texte de résilier le bail sur entente. Or, la locatrice ne confirme nullement qu'elle accepte de résilier le bail sur entente. Elle n'y répond tout simplement pas. Cela est confirmé par son message texte du vendredi 27 janvier 2017

lorsque la locatrice demande aux locataires de confirmer leurs intentions. À cette date, soit 48 jours plus tard, les locataires retirent leur offre de résilier le bail et affirment qu'ils vont plutôt le respecter. À l'audience, ils confirment que le bail est reconduit pour un terme supplémentaire de 12 mois soit jusqu'au 30 juin 2017.

De l'avis du tribunal, les locataires ne font qu'exercer leur droit fondamental d'être maintenu au logement. La demande de la locatrice est donc rejetée.” 2

#### Conclusion

L'entente verbale est génératrice de droit. Un contrat se forme par le seul consentement échangé entre des personnes capables de contracter. L'échange du consentement se réalise par la manifestation, expresse ou de la volonté d'une personne d'accepter l'offre de contracter que lui fait une autre personne, (Art. 1386 C.Q.)

Lorsque nous évoquons l'existence d'une entente verbale, nous devons supporter le fardeau d'en prouver l'échange de consentement entre les parties. Une partie peut nier facilement la parole donnée, il peut s'avérer hasardeux de prétendre à l'existence d'une entente si cette entente n'est que verbale. À cause des difficultés de prouver une entente verbale, il est toujours préférable pour les deux parties de faire une entente par écrit. N'oublions jamais la maxime : Les paroles s'envolent, mais les écrits restent.

### *Does a written entente have more value than a verbal agreement?*

*On March 7, 2017, the landlady requested an eviction order against the tenants and all the occupants*



*of the dwelling. In the reasons for her request, the landlady contends that a verbal agreement was entered into between herself and her tenants to terminate the lease on March 1, 2017. She also claims that this agreement was confirmed by a text message. The tenants refused to leave the leased premises on March 1 and still occupy the dwelling at the hearing held on April 3, 2017. The original lease is for an approximate ten-month period, i.e. from September 7, 2016, to June 30, 2017, at a monthly rent of \$1,370.*

#### The facts put into evidence

*On December 10, 2016, one of the tenants telephoned the landlady. Given the tenants' dissatisfaction with the leased premises and the letters and mail they continue to receive at their dwelling from the landlady, the tenant informs the landlady that the tenants will leave their dwelling on March 1, 2017. Although shocked, the landlady responded that she did not intend to prevent the tenants from leaving prematurely. She wants to prevent the tenants from assigning their leases to third parties whom she would not want as tenants.*

*A little later on the same day, after reflecting on the situation, the landlady sends a text message to the tenant which reads as follows:*

*... I have thought a lot about our conversation and I still understand that you wish to leave. However, the deadline until March is very close ... I have to find a buyer in three months and he must be ready to move in quickly. Also, no one would agree to rent a house for a few months only and I cannot insure two mortgages ... Would there be a way to compromise? Think of it on your side and I will think on mine. Thank you.*

The tenant answers the landlady with the following text message:

“We agree to make a compromise. However, the compromise will be made on your part.

We will accept a reduction in rent due to the following facts: Sharing the mailing address confirms that we must share our residential address with you. The fact of undertaking major work outside without notifying the tenant confirms that you do not accept that we are the main tenants of this residence. Moreover, the fact that you did not retrieve your items from the backyard deprives us of the storage space.

Therefore we believe that we do not have to pay the total amount of the rental, given the material condition of the premises. We will leave the premises as of March 1,

2017, as I mentioned earlier orally on the phone.

There are two possible solutions for all of us concerned: The first solution is to terminate the lease. The second solution is to assign the lease under the same conditions ...”

The landlady does not respond to this text message being of the opinion that a compromise made only on her part is not a compromise as the tenant acknowledges at the hearing.

More than one and a half months later, on January 27, 2017, the landlady wrote the following text message to the tenant:

... “I hope everyone is doing well. I absolutely have to know your intentions in relation to what we

had discussed, that is, your departure on the 1st of March. Is this still your will? If so, I will need a signed official letter of departure from your hand. Please keep me informed...”

The tenant answers the following day, Saturday 28 of January 2017: “Hi, I hope you’re fine. We will respect our lease. Thank you. Good weekend to all of you.”

At the end of the hearing, one of the tenants mentioned that the tenants had thought of moving on March 1, 2017, but the project did not work. As one of the tenants was pregnant and expected to give birth in mid-June 2017, the tenants decided instead not to leave on March 1, 2017 and renew the lease for another year, until June 30, 2018.

#### Arguments of the landlady

The landlady claims that the parties agreed to a termination of the lease as of March 1, 2017. To prove this agreement, the landlady highlights the spontaneous admission of the tenants regarding their proposed move on March 1, 2017, which was finally not realized. According to the landlady, this demonstrates that the lease was terminated by agreement as of March 1, 2017. It was only because the project to relocate elsewhere did not work that the tenants changed their mind and now wrongly claim to be still bound to a lease with her.

#### Analysis by the Court

According to the Court, the tenants’ right to remain in their premises, as provided for in Section 1936 of the Civil Code of Québec, is a fundamental principle and the cornerstone of residential lease law. Therefore, the issuance of an eviction order requested by the landlady must satisfy strict evidence demonstrating, by preponderance, the termination of the lease for a reason provided for by law. A termination agreement cannot be assumed. The party claiming such a termination agreement must prove its existence. In this case, it is therefore the landlady who has the burden of establishing, according to overriding evidence, the

existence of a lease termination agreement.<sup>1</sup>

Based on the evidence, the Court finds that the landlady has not proven that a lease agreement was made between the parties:

“On December 10, 2016 at 5:33 p.m., the tenants offer in a text message to terminate the lease on agreement. However, the landlady does not at all confirm that she accepts to terminate the lease by agreement. She simply does not answer. This is confirmed by her text message of Friday, January 27, 2017, when the landlady asks the tenants to confirm their intentions. On that date, i.e. 48 days later, the tenants withdraw their offer to terminate the lease and claim that they will rather respect it. At the hearing, they confirm that the lease has been renewed for an additional term of 12 months until June 30, 2018.

In the Court’s view, the tenants are only exercising their fundamental right to remain in their dwelling. The landlady’s request is therefore dismissed.”<sup>2</sup>

#### Conclusion

A verbal agreement generates rights. A contract is formed by the mere exchange of consent between persons capable of contracting. The exchange of the consent is realized by the express manifestation or the will of a person to accept the offer to contract that another person makes to him. (Sect. 1386 C.c.Q.)

When we talk about the existence of a verbal agreement, we have to bear the burden of proving the exchange of consent between the parties. A party can easily deny the word given; it can be risky to claim the existence of an agreement if this agreement is only verbal. Because of the difficulty of proving a verbal agreement, it is always preferable for both parties to make an agreement in writing. Let us therefore never forget the maxim: Words fly away, but writings remain.

## Nouveau partenaire de L'APQ

Grâce à votre adhésion à l'APQ

**20%** sur les prix de location de base

**15%** sur les tarifs de formation



\* Présentation de la carte de membre APQ valide

Location d'outils  
**SIMPLEX 110**  
ANS





Me Martin Messier

## *La marijuana dans les logements, c'est le temps d'y penser*

### **Marijuana in dwellings, it's time to think about it**

Nous savons tous que la législation canadienne devrait être modifiée au mois de juillet l'an prochain pour permettre la consommation de cannabis. La bonne nouvelle, c'est que le gouvernement du Québec semble s'orienter sur la bonne voie. En effet, selon les annonces faites récemment, le gouvernement du Québec a bien compris la difficulté de cultiver le cannabis à l'intérieur des logements. Les risques de détérioration du logement ainsi que les difficultés réelles de contrôler la production dans la vie de tous les jours étaient à toute fin pratique un enjeu plus que difficile à surmonter.

Il faut maintenant que le gouvernement prenne conscience que la consommation de la marijuana sous la forme qui produit de la fumée comporte des enjeux tout aussi importants pour les propriétaires de logements et pour les immeubles en copropriété. En effet, la vie dans un immeuble qui comporte de multiples unités d'habitation est irrémédiablement vouée à ce que les odeurs se propagent d'un logement à un autre ou d'un logement vers les parties communes de l'immeuble. Les récents débats et plusieurs experts sur la question de la fumée secondaire provenant de la marijuana nous apprennent que cette fumée peut comporter des éléments nuisibles à la santé des occupants du logement voisin. Il faut également tenir compte de la grande difficulté de gérer les odeurs et les inconvénients pour les occupants et le propriétaire de l'immeuble.

Or nous le savons, la jurisprudence civile traitant des dispositions interdisant de fumer dans un logement est prédominante quant au fait

que le locataire doit accepter cette clause à la signature du bail qui doit inclure dans les règlements une interdiction claire au droit de fumer. Les tribunaux ont également refusé d'accorder une modification à un propriétaire qui voulait changer le bail pour interdire la fumée alors qu'un locataire est déjà logement.

La problématique demeure donc entière pour tous les logements dont le bail est déjà en vigueur. Cependant, comme il s'agit d'une modification législative il y a possiblement d'autres avis que nous étudierons ensemble dans nos prochaines formations dont vous trouverez l'horaire sur le site internet [www.apq.org](http://www.apq.org)



*We all know that Canadian legislation should be amended in July of next year to allow the use of cannabis. The good news is that the Québec government seems to be moving in the right direction. Indeed, according to recent announcements, the Québec government has clearly understood the difficulty of cultivating cannabis inside homes.*

*The risks of housing deterioration, as well as the real difficulties of controlling production in everyday life, were, for all practical purposes, an issue which was more*

*than difficult to overcome.*

*Now the government has to recognize that the consumption of marijuana in the form that produces smoke is equally important in its consequences for property owners and for dwellings in co-ownership. In fact, living in a building with multiple housing units includes irremediably the spread of odours from one dwelling to another or from an apartment to the common portions of the building. Recent debates and several experts on the issue of second-hand smoke from marijuana tell us that this smoke can have harmful effects on the health of the occupants of the neighbouring dwelling. There is also the great difficulty of managing odours and inconveniences for the occupants and the owner of the building.*

*As we know however, civil jurisprudence dealing with provisions that prohibit smoking in a dwelling is predominant as to the fact that the tenant must accept this clause at the signing of the lease which must include in the regulations a clear ban on the right to smoke. The courts have also refused to grant a change to a landlord who wanted to amend the lease to ban smoking while a tenant is already in the housing.*

*The problem remains therefore intact for all dwellings whose lease is already in effect. However, as this is a legislative amendment there may be other opinions that we will study together in our next training sessions of which you will find the schedule on the website of the [www.apq.org](http://www.apq.org)*

**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 33 No 10  
Octobre 2017

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

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

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

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

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

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

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

**Président**  
Martin Messier

**Surintendant:**  
Jean Côté

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

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





Me Annie Lapointe

Actuellement, le cannabis étant encore une substance illégale, sa fumée est traitée de façon particulière par rapport à la fumée de cigarette. Les raisons qui ressortent souvent dans les jugements, sont les odeurs fort désagréables, la fumée secondaire et parfois, les attroupements de personnes pour la consommation.

Bien que les voisins se doivent de tolérer les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent considérant la vie en location (1), la régie du logement a décidé: « Et à plus d'une reprise, ce Tribunal a décidé que des odeurs de substances illicites étaient de nature à troubler la jouissance normale d'un logement, ce qui inclut les aires communes ...»(2).

Certains jugements reconnaissent en effet qu'il s'agit d'une odeur désagréable pour certaines personnes et dont la fumée peut être néfaste pour la santé : « Et comme ce n'est pas tout le monde qui aime cette odeur, les voisins d'en haut n'ont pas l'obligation de respirer une odeur désagréable et de plus, selon bien des études, néfaste pour la santé »(3). Il arrive en effet que le tribunal accorde des diminutions de loyer pour ce type de nuisance selon la récurrence et la gravité, parfois même lorsque l'inconvénient est subi dans les aires communes, et c'est le propriétaire qui en sera responsable et qui devra à son tour demander réparation au locataire fautif.

Voici d'ailleurs comment un jugement datant de 2016 traite une situation où le cannabis était médicalement prescrit (4):

60 Même s'il peut paraître super-

## Le Cannabis, qu'en est-il actuellement dans nos logements?

fétatoire d'en traiter à ce stade, la consommation de cannabis de la locataire cause clairement de sérieux préjudices et la preuve, dont le certificat médical de la locataire lui permettant de consommer cette drogue pour son aspect thérapeutique, démontre clairement que cette consommation ne cessera pas or, ce n'est pas parce qu'une personne ne commet pas une infraction criminelle en possédant ou en consommant de la marijuana prescrite par un médecin que cela crée un droit d'indisposer les voisins en leur imposant ce que l'on appelle couramment la fumée secondaire.

61 Cette appellation de « fumée secondaire » ne signifie pas que cette fumée contient moins de produit hallucinogène que la « fumée principale » mais simplement que cette fumée est inhalée par des personnes qui ne sont pas les consommateurs de ce produit et qu'elle est diluée dans l'air. Or, s'il est légal et volontaire pour la locataire d'en consommer, elle ne saurait imposer ce choix à des gens qui n'en veulent pas et pour qui la consommation de ce produit demeure une infraction criminelle.

62 Cette consommation quotidienne de stupéfiant qui cause en l'espèce un préjudice sérieux aux propriétaires et aux voisins constitue un autre motif qui justifie, à lui seul, la résiliation du bail.

Avec le projet de loi du gouvernement Trudeau en avril

2017, soit le Projet de loi C-45 :Loi concernant le cannabis et modifiant la Loi réglementant certaines drogues et autres substances, le Code criminel et d'autres lois (ci-après : le « Projet de loi »), la possession et la consommation seraient décriminalisées pour les adultes de 18 ans et plus. Également, la disposition 12 du Projet de loi, permettrait de cultiver, multiplier ou récolter pas plus de quatre plants de cannabis au même moment, d'une hauteur maximale de cent centimètres pour un individu âgé de 18 ans et plus, portant également ce maximum à quatre plants par maison d'habitation. Le gouvernement

provincial a tout de même encore un projet de loi à déposer qui pourrait restreindre cette consommation et cette culture. Nous pourrions par la suite suivre l'évolution des jugements en lien avec cette nouvelle réglementation, dans l'optique où le cannabis ne serait dès lors plus considéré comme une « substance illicite ».

(1) Code civil du Québec, L.Q. 1991, c.64, art. 976.

(2) Pochoshajew c. Luykshyna, 2016 QCRDL 16354, para. 61.

(3) Arfanis c. Sullivan, 2014 QCRDL 43177.

(4) Tessier c. Ruseva, 2016 QCRDL 19128.



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



# PROTECTION

## DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

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

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



### Testaments

Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant le liquidateur de votre succession, le tuteur de vos enfants le cas échéant, et plus encore.

Le testament notarié permet d'éviter de longs délais suite au décès. Il est valide sans autre formalité. En effet, tout testament non notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.



### Mandats de protection

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



### Acte notarié

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

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

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

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



## Cannabis, what is the situation in our dwellings today?

Me Annie Lapointe

Currently, as cannabis is still an illegal substance, its smoke is treated in a special way with respect to cigarette smoke. The reasons that often appear in judgements stipulate that the odours can be very unpleasant, that there is second-hand smoke and sometimes the gathering of crowds of people for consumption.

Although neighbours have to tolerate the normal disadvantages of the neighbourhood that do not exceed the limits of the tolerance which they must practice considering the way of rental life (1), the Régie du logement decided that: “More than once, the Court decided that odours of illicit substances were liable to disturb the normal enjoyment of a dwelling, including the common portions ...” (2).

Some judgements recognize indeed that it is an unpleasant odour for some people and that the smoke of it can be harmful to one’s health: “And since not everyone likes this smell, the neighbours from above are not obliged to breathe an unpleasant odour which is, moreover, according to many studies, harmful to health” (3). It happens,

indeed, that the Court grants rent reductions for this type of nuisance depending on the recurrence and severity, sometimes even when the inconvenience is suffered in the common portions, and it is the owner who will be responsible for this and who will, in turn, seek redress from the tenant at fault.

Here is how a judgement dating from 2016 deals with a situation where cannabis was medically prescribed (4):

60 Although it may seem superfluous to consider this at this stage, the tenant’s cannabis use clearly causes serious harm and the proof, including the tenant’s medical certificate enabling him to consume this drug for its therapeutic aspect, clearly demonstrates that this consumption will not stop. However, it is not because a person does not commit a criminal offence by owning or consuming marijuana prescribed by a physician that this creates a right to disturb neighbours by imposing to them what is commonly referred to as second-hand smoke.

61 This term “second-hand

smoke” does not mean that this smoke contains less hallucinogenic elements than “mainstream smoke,” but merely that it is inhaled by persons who are not consumers of the product and that it is diluted in the air. However, if it is legal and voluntary for the tenant to consume it, she cannot impose this choice on people who do not want it and for whom the consumption of this product remains a criminal offence.

62 This daily consumption of narcotic drugs, which causes serious prejudice to the owners and the neighbours in the present case, is another reason which justifies the termination of the lease, on its own.

With the Trudeau government bill in April 2017, i.e. Bill C-45: An Act respecting cannabis and to amend the Controlled Drugs and Substances Act, the Criminal Code and other Acts (hereinafter: the “Bill”), possession and consumption would be

decriminalized for adults aged 18 and over. Also, clause 12 of the Bill would permit the cultivation, multiplication or harvest of no more than four cannabis plants at the same time, up to a maximum height of one hundred centimetres for an individual 18 years of age and over, to four plants per dwelling house. The provincial government has however still a bill to table that could restrict this consumption and culture. We will then be able to follow the evolution of judgements in relation to this new regulation, with the view that cannabis would no longer be considered an “illicit substance.”

(1) Civil Code of Québec, L.Q. 1991, c.64, s. 976.

(2) Pochoshajew v. Luykshyna, 2016 QCRDL 16354, para. 61.

(3) Arfanis v. Sullivan, 2014 QCRDL 43177.

(4) Tessier v. Ruseva, 2016 QCRDL 19128.



### 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



## Les punaises de lit adorent le linge sale



Voici un récent article paru sur TVA Nouvelles. Nous avons contacté notre partenaire en extermination Solution Cimex et voici son commentaire sur les punaises et l'odeur humaine :

### ARTICLE DE TVA

Quand elles n'ont pas d'homme à piquer, les punaises du lit se consolent en colonisant ses vêtements sales selon une étude publiée jeudi qui conseille d'éloigner tout vêtement des zones de couchage lorsque l'on voyage pour éviter la propagation de ces nuisibles.

Les punaises de lit connaissent aujourd'hui une recrudescence importante. Elles ont envahi les États-Unis et une partie de l'Europe alors qu'elles se déplacent à la vitesse d'une fourmi et ne savent pas voler.

Or ces nuisibles, dont il est très difficile de se débarrasser, peuvent avoir des conséquences importantes sur la santé et sur la qualité de vie des personnes. Leurs piqûres, semblables à celles des moustiques, mais en plus rapprochées, provoquent de fortes démangeaisons.

Pour réaliser leur étude, William Hentley et ses collègues ont placé quatre sacs de voyage dans des chambres. Deux des sacs contenaient des habits portés une demi-journée et les deux autres des vêtements propres.

«Nous avons établi qu'en l'absence de leur hôte humain, les punaises de lit quittent leur refuge et se rassemblent dans les sacs contenant des vêtements souillés», explique à l'AFP William Hentley de l'Université de Sheffield au Royaume-Uni, coauteur de l'étude parue dans Scientific reports.

Selon l'étude, les punaises de lit étaient deux fois plus nombreuses à avoir préféré les vêtements sales, imprégnés de l'odeur humaine.

On pensait que les punaises de lit tombaient accidentellement sur les vêtements ou dans les bagages après un bon repas de sang. Mais selon les résultats de cette étude, les nuisibles cherchent bien nos vêtements usés.

Les auteurs suggèrent donc de laisser les bagages hors des zones de couchage, ces zones où elles attendent que leur proie s'endorme, pour éviter qu'elles ne repartent avec les voyageurs.

### Les punaises de lit aiment les vêtements sales par Solution Cimex

*Comment un insecte si petit, dépourvu d'ailes et aimant se cacher très près de ses victimes se propage si efficacement sur de très longues distances? Une étude vient de jeter un nouvel éclairage sur le sujet.*

*Depuis longtemps, il est connu que la chaleur du corps et le CO2 émis par une personne durant son sommeil exercent un grand pouvoir d'attraction sur les punaises de lit cherchant un hôte. L'étude intitulée « Bed bug aggregation on dirty laundry : a mechanism for passive dispersal » de William T. Hentley, Ben Webster, Sophie E. F. Evison & Michael T. Siva Jothy explique comment, en l'absence d'un hôte humain, l'odeur du corps humain sur des vêtements sales attire deux fois plus les punaises de lit que celle de vêtements propres.*

*L'étude démontre également, à la surprise des chercheurs, que les punaises de lit ne semblent pas tellement attirées par le gaz carbonique, mais que celui-ci déclencherait tout de même chez elles des comportements de recherche.*

*La plupart des gens savent que les punaises de lit sont capables de se disperser à l'échelle locale, par exemple d'un logement à un autre dans le même immeuble. Leur préférence à utiliser les mêmes cachettes lors d'une infestation est bien documentée. Ce qui intriguait les chercheurs c'est que ce comportement semblait incompatible avec leur habitude à se cacher dans de nouveaux endroits comme des valises et des vêtements.*

*L'étude britannique démontre pour la première fois que les vêtements souillés laissés dans une chambre lors d'un voyage peuvent être exploités par les punaises de lit, facilitant ainsi une dispersion passive de l'insecte d'une ville à l'autre ou d'un pays à l'autre.*

*Attention toutefois! L'étude révèle que des punaises, bien qu'elles aient été deux fois moins nombreuses, ont également été trouvées dans les sacs de linges propres.*



*Unis contre les punaises de lits.*

nettoyage haute pression

# Lessard

Unité mobile 514.424.6346

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



## LE PROTECTEUR DU CITOYEN SOULIGNE LES MÊMES INSATISFACTIONS ANNÉES APRÈS ANNÉES ENVERS LA RÉGIE DU LOGEMENT!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance du rapport du Protecteur du citoyen pour l'année 2016-2017 et constate que le Protecteur dénonce encore une fois, les insatisfactions des citoyens envers les délais exagérés notamment à la Régie du logement.

“En administration publique, services correctionnels exclus, les délais, les manquements à incidence financière ainsi que les atteintes aux droits représentent 78,4 % des plaintes fondées.

Les délais, qui occupent le premier rang des motifs, ont fait l'objet de 275 plaintes fondées cette année, soit 8 de moins que l'an dernier. C'est à la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail que l'on trouve le plus de plaintes fondées liées aux délais (61 plaintes). La moitié d'entre elles (31) touchent la Direction de l'indemnisation des victimes d'actes criminels. Par ailleurs, les délais représentent 88,9 % (24 sur 27) des plaintes fondées à l'égard de la Régie du logement.”

Le rapport du Protecteur du citoyen mentionne, quant aux modifications législatives proposées depuis 2007 pour améliorer les délais à la Régie du logement : “INSATISFAIT des longs délais qui perdurent”.

“Les mesures amorcées par Pierre Moreau en 2014 se sont révélées insuffisantes. Le manque de ressources est incontestable, il faut

procéder à la nomination de nouveaux juges administratifs et de greffiers spéciaux. L'APQ demande également depuis plusieurs années, que des décisions soient rendues sans audience, en l'absence de défense produite par l'autre partie dans un délai imparti, surtout pour les cas de non-paiement où près de 90% des locataires ne se présentent pas.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

“Il est inconcevable d'obliger des propriétaires de logements et des locataires de vivre avec un locataire désagréable qui ne respecte pas la loi, pendant plus de deux ans avant d'avoir seulement une première audience, les dommages causés peuvent être énormes” d'ajouter l'APQ.

L'APQ souhaite rappeler qu'elle est intervenue auprès du Protecteur du citoyen en début d'année: rappelons que le 20 janvier 2017, la Régie du logement avait modifié son communiqué de presse afin de ne plus indiquer d'indices d'augmentation car ils étaient mal compris par les locataires. Le Ministre responsable de l'Habitation, Monsieur Martin Coiteux, et le Protecteur du citoyen par intérim, Monsieur Claude Dussault avaient demandé à la Présidente de les remettre, ce qui a été fait le 27 janvier 2017.

L'APQ a alors rencontré le Protecteur du citoyen afin de le sensibiliser à l'effet que ces estimations ne prennent pas en compte les spécificités de chaque immeuble. Les dépenses d'exploitation pour

un immeuble peuvent justifier une variation de loyer distincte de ces estimations de base et c'est très mal compris. Il en est de même pour les ajustements attribuables à l'augmentation des taxes municipales et scolaires, ainsi que des assurances. “C'est pourquoi, pour obtenir un calcul spécifique à l'immeuble, il est nécessaire d'utiliser les outils de calcul prévus à cet effet. En outre, lorsqu'il y a fixation du loyer par le tribunal, le calcul judiciaire se fait à partir des dépenses d'exploitation de l'immeuble et non des estimations moyennes.” explique Martin Messier.

L'APQ se désole de constater qu'aucune mention n'est faite de cette problématique dans le rapport du Protecteur du citoyen et continuera ses revendications pour que les malentendus cessent!

RÉGIE DU LOGEMENT		
MODIFICATIONS LÉGISLATIVES POUR AMÉLIORER LES DÉLAIS		
RECOMMANDATIONS 2007-2008	APPRÉCIATION 2015-2016	APPRÉCIATION 2016-2017
<p><b>Que soit modifié le cadre légal de la Régie du logement en matière de causes relatives au non-paiement de loyer afin d'y introduire une procédure différente permettant de libérer la disponibilité des régisseurs en cette matière et d'entendre l'ensemble des demandes dans un délai raisonnable.</b></p> <p><b>Que l'on s'assure que cette modification respecte les droits fondamentaux de toutes les parties, notamment les procédures qui visent la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.</b></p>	<p><b>INSATISFAIT</b> de l'absence de suivi, alors que la problématique des longs délais perdure à la Régie du logement.</p>	<p><b>INSATISFAIT</b> des longs délais qui perdurent.</p>

Source : Rapport annuel 2016-2017 Protect

 globalpayments

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

Contactez votre représentant Global Payments pour les détails!

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

**LK TOITURES**

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

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



## L'APQ félicite et souhaite la meilleure des chances au nouveau président de la Régie du logement, Monsieur Patrick Simard

Montréal, le 28 septembre 2017 ---- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à offrir à Monsieur Patrick Simard, nouveau président de la Régie du logement à compter du 2 octobre 2017, ses félicitations et lui souhaite bonne chance dans l'accomplissement de ses fonctions.

Monsieur Patrick Simard étant actuellement régisseur et vice-président à la Régie du logement, saura mener à bien les missions et mandats de la Régie.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reste toujours disponible pour consultation, dialogue pour tout ce qui concerne le droit locatif.

Le parc locatif est en déclin, le taux d'inoccupation augmente et les propriétaires n'ont plus la capacité financière de le moderniser avec une méthode de fixation de loyer inadaptée, insuffisante et nuisible. Les logements saccagés sont en hausse chaque année, les locataires ne prennent même plus la peine de faire le ménage quand ils s'en vont.

“La réforme du droit locatif est devenue plus qu'une nécessité, des mesures devraient déjà être en place, nous espérons pouvoir travailler de concert avec Monsieur Simard et trouver une écoute afin de balancer les droits et obligations de chacun” de conclure Martin Messier, Président de l'APQ.

## Remaniement ministériel : Un nouveau ministère pour la Régie du logement!

Montréal, le 11 octobre 2017 --- L'Association des Propriétaires du Québec souhaite la bienvenue à Madame Lise Thériault dans un nouveau ministère!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est heureuse de constater qu'un nouveau ministère s'occupera désormais de l'habitation. L'APQ espère ainsi qu'il s'agit d'une ère de réels changements tant pour la Régie du logement que pour la Société d'Habitation du Québec. L'APQ souhaite que madame Thériault puisse entreprendre des réformes qui faciliteront l'accès à la Régie, diminueront les délais d'attente, et surtout protégeront les propriétaires de logements locatifs.

“C'est une réforme complète du domaine locatif résidentiel qu'il nous faut ! On se demande quand le gouvernement décidera d'aider les propriétaires de logements. Quand est-ce qu'eux aussi auront des protections adaptées à leur situation, des protections qui vont protéger leur investissement?” se demande Martin Messier, Président de l'APQ. “Des mesures devraient déjà être en place, nous espérons pouvoir travailler de concert avec Madame Thériault et trouver une écoute afin de balancer les droits et obligations de chacun” de conclure Martin Messier.

La venue de madame Thériault à la tête de ce nouveau ministère est peut-être la clé. L'APQ restera à l'affût des développements, suivra les orientations de ce nouveau ministère et ne manquera pas de faire entendre la voix des propriétaires!



### Quelle est la différence entre une sous-location et une cession de bail?

En sous-location, le locataire reste responsable et continue à payer le loyer. Souvent utilisé pour une location de courte période. Le locataire a l'intention de revenir généralement. Lors d'une cession de bail, le locataire ne veut plus rester dans le logement et veut partir définitivement.



## Avantages Condo

vivre ensemble

gérer au bénéfice de tous

Pour les syndicats de copropriétés:

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

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



Notre taux  
**SPÉCIAL A.P.Q.**

**1.98%**\*

Terme de 5 ans fixe

\*Taux sujet à changement sans préavis  
Certaines conditions s'appliquent



**Serge Bélanger**  
Courtier hypothécaire

Commercial  
Multi-logement

450 888.1599  
info@sergebelercourtier.com

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



Me Jean-Olivier Reed

## AJOUT D'UN LOCATAIRE AU BAIL : Le propriétaire peut refuser la cession de la moitié du bail

La situation se pose fréquemment: Un locataire a une nouvelle flamme et il désire l'ajouter à son bail pour qu'il puisse séparer les frais ou un nouveau colocataire veut être sur le bail pour séparer lui-aussi les coûts, bénéficiant de certains avantages fiscaux ou respecter le processus d'immigration par exemple.

Cette situation a été étudiée par Me Novello Juge administratif à la Régie du logement en 2015

suite à un refus du propriétaire d'une cession de la moitié du bail d'un locataire.

En effet, le locataire seul au bail voulait céder 50% de sa part à sa mère. Après étude, Me Novello se basant sur l'article 1873 du Code Civil du Québec mentionne que le locataire ne peut céder une partie de ses droits.

« Conclure autrement dit-elle, irait d'autant plus à l'encontre de l'article 1973 du Code Civil du Québec qui consacre la principale distinction entre la cession et la sous-location à savoir la libération du locataire.

Dans les circonstances, le contrat

de bail doit être vu comme un tout et le tribunal ne croit pas qu'il puisse être scindé au profit d'une cession partielle.»

Ainsi, l'article 1870 du Code Civil du Québec, prend tout son sens lorsque le législateur prévoit que le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué alors qu'il ne peut céder que le le bail. »  
Donc, l'entièreté du bail.

Le propriétaire peut donc refuser une cession pour la moitié d'un bail et refuser aussi d'ajouter un colocataire au bail.

On comprend aussi que le locataire pourrait par contre, sous-louer une chambre ou une partie de son logement mais pas le faire dans le cadre d'une cession de bail.

D'autres reportages suivront sur



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial  
550, rue Montepellier, St-Laurent

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



la cession de bail dans les prochains mois.

Dossier Régie : 201357

## ADDING A TENANT TO THE LEASE: The landlord may refuse the assign- ment of half the lease

This situation often arises: A tenant has a new flame and he wants to add her to his lease so that he can separate the costs, or a new co-tenant wants to be on the lease to also separate the costs, benefit from certain tax advantages, or to respect the immigration process for instance.

This situation was studied by Me Novello, Administrative Judge at the Régie du logement in 2015

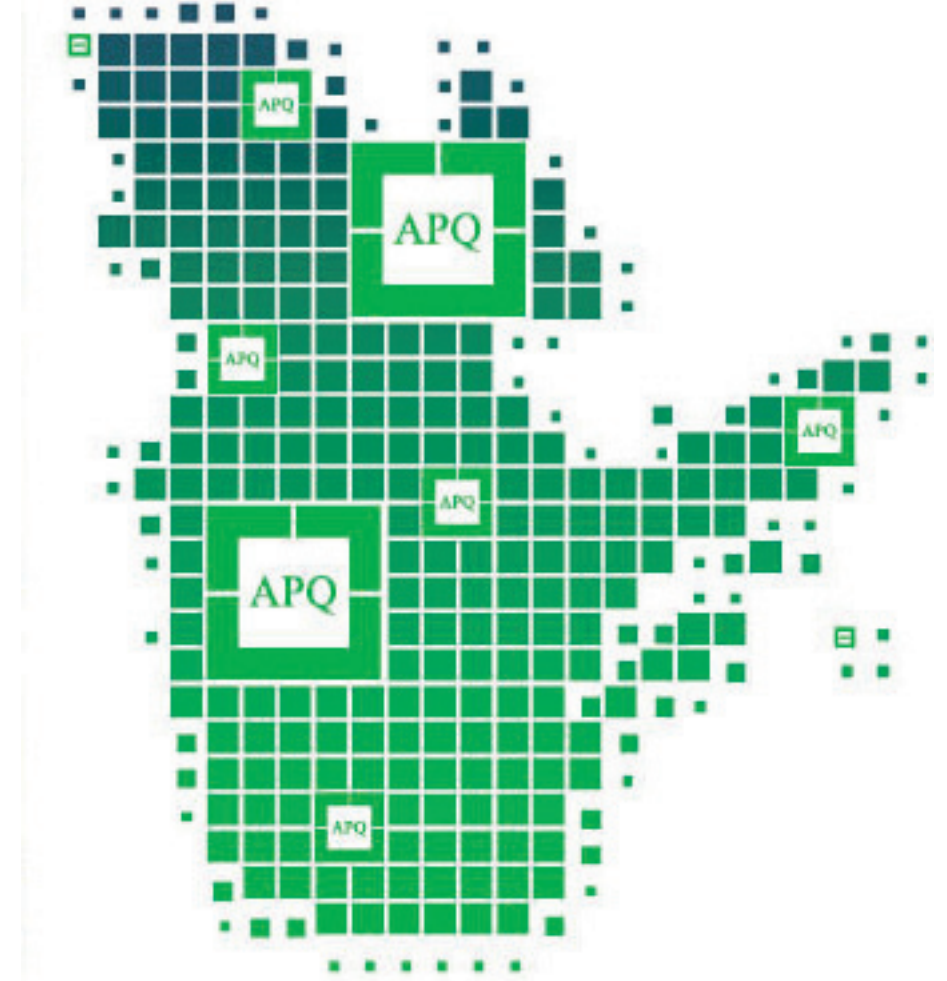
following a refusal by the owner of a transfer of half of a tenant's lease.

Indeed, the tenant who was alone in the lease wanted to cede 50% of his share to his mother. After study, Me Novello, based on section 1873 of the C.c.Q. mentions that the tenant cannot transfer part of his rights.

“To conclude otherwise, she says, would be all the more contrary to section 1973 of the C.c.Q., which enshrines the main distinction between assignment and subletting, namely the release of the tenant.

In the circumstances, the lease contract must be seen as a whole and the Court does not believe that it can be split in favour of a partial assignment.”

Thus, section 1870 of the Civil Code of Québec becomes meaningful when the legislator provides that the tenant may sublet all or part of the leased property when he can only transfer the lease. The entire lease therefore.



The owner can therefore refuse an assignment for half of a lease and he can also refuse to add a co-tenant to the lease.

It is also understood that the tenant may, however, sublet a room or part of his dwelling but not do so in the context of a lease

assignment. Further reports will follow on the assignment of a lease in the coming months.

Rental Board File: 201357

## SPÉCIALISÉ PROPRIÉTÉ À REVENUS 6 LOGIS ET PLUS

### VOUS VOULEZ VENDRE OU ACHETER!

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



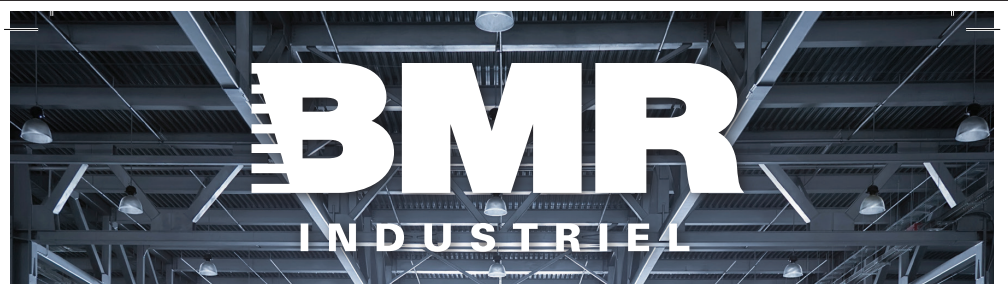
Jean-Claude Côté  
Cell: 514 839-3363  
Tél.: 514 355-2269  
jclaudcote@videotron.ca

*Mon but  
est de bien vous servir*



Madame Wee  
secrétaire

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



## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

### BELCEIL

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

### BLAINVILLE

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

### NAPIERVILLE

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

### ORLÉANS

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

### SAINT-AMABLE

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

### SAINT-BASILE-LE-GRAND

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

### SAINT-EUSTACHE

BMR Matco  
226, 25<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) 773-2669

### SAINT-LÉONARD

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

### SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

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

### SAINTE-CATHERINE

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

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

**par téléphone : 514-326-1004  
par télécopieur : 514-326-8446  
par courriel : industriel@bmrmatco.com**

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

## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCES DE LOCATION

## SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

## 2. APPAREILS MÉNAGERS

## Debsel Inc.

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél. : (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

www.appliancity.com

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

## 3. ARMOIRES DE CUISINE

## Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

## 4. ASSURANCES

## La Personnelle

## Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

## Pierre Auchu Assurances

Tél.: (514) 373-1991

info@assurancesml.com

- Cabinets en assurance de dommages  
 - Spécialiste en assurance commerciale pour:  
 Immeubles à logements (7 unités et plus),  
 Immeuble en copropriété, Immeuble à occupation commerciale et industrielle  
 - Manufacturiers et grossistes  
 - Soumissions gratuites et compétitives

## 5. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

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

## 6. BAIGNOIRES

## Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687

Sans frais : 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

- Prix Choix du consommateur depuis 2010  
 - Revêtement de salle de bain, mur et douche en acrylique  
 - Installation en une seule journée  
 Nous offrons la meilleure garantie d'industrie

Faite affaire avec une équipe d'experts  
 Escomptes aux membres de l'APQ

## Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiraclemontreal@live.fr

www.bainmiraclemontreal.ca

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

## 7. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

## Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

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

## Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 8. BÉTON

## Fissures-Rénove-inc

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

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

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

## Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

## 9. CALFEUTRAGE

## MK Calfeutrage

Tél.: (514) 747-5553

info@mkcalfeutrage.ca

www.mkcalfeutrage.ca

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

## 10. CHAUFFE-EAU

## Hydro Combustion

Tél.: (450) 628-5060

Aute : (514) 212-7937

jfhughes@hydrocombustion.ca

www.hydrocombustion.ca

Multi-résidentiel, commercial et industriel  
 Chauffage à l'eau chaude  
 Eau chaude domestique  
 Canalisation de gaz naturel  
 Infra rouge radiant  
 Unités de toit  
 Aérotherme

Procédé

Urgence 24/24

Visa/Master Card

## HydroSolution

Annie Beaudoin, représentante

Tél.: (514) 326-0606 poste 4281

Cell.: (514) 604-0910

abeaudoin@hydrosolution.com

www.hydrosolution.com

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

## Leaupro

Tél.: 514-707-7474 (24h)

vente@leaupro.ca

www.leaupro.ca

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

## 10. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

## Joseph Elie Ltée

## Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

## 12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

## Construction A. Desfossés.

Alexis Desfossés

Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

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

## Construction Bostan inc.

(514) 510-7310

(514) 973-1973

b.construction@outlook.com

constructionbostan.ca

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

## Construction Seni inc.

## Entrepreneur général

514-863-5722

450-759-0263

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



## Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981  
Tél : 514-351-9760  
ray.angers.info@videotron.ca

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

### 13. COURTIERS IMMOBILIERS

#### Claudya Généreux REMAX Alliance

514-374-4000  
claudyagenereux.com

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

#### L'Expert Immobilier PM

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

jclaudecote@videotron.ca

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

#### Patsy Gobeil

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

Avec plus de 12 ans d'expérience à votre portée, je connais le marché immobilier. L'achat ou la vente de multi-logements requiert de bonnes connaissances et aptitudes que je suis en mesure de vous fournir. Achat-Vente-Location. Je suis aussi habileté à vous fournir les services de gestion immobilière. N'hésitez pas à communiquer avec moi des que possible pour profiter du très bon marché actuel. Visitez-moi au www.patsygobeil.com

### 14. COUVREURS

#### Excellente Toiture

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

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

#### Groupe Serveko

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

RÉFECTION ET RÉPARATION DE TOITURES

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

répondre à vos besoins.  
Réparations de toitures  
Ventilation de toitures  
Pontage de bois et isolation de la toiture  
Infiltration d'eau  
Nettoyage des algues sur le bardeau  
GOUTTIÈRES  
Installation et remplacement des gouttières  
Nettoyage des gouttières  
Installation de protège-gouttières Alu-Rex  
SERVICES AUX ENTREPRENEURS  
Service de couvreur pour les contacteurs.  
Notre équipe est à votre service pour vos projets de construction. Nos prix sont en fonction du type d'ouvrage à réaliser. Vous pouvez nous envoyer vos plans et devis par courriel pour une estimation rapide et précise.

#### LK Toitures

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

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

#### René Perron Ltée

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

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

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

#### Toitures Wally

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

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

### 15. DÉMÉNAGEMENT

#### Transport et Aménagement Lafrance Inc

Jean-François Lafrance, Président  
Tél.: (514) 951-3627  
talinc@hotmail.fr  
www.transportamenagementlafrance.com  
- Déménagement résidentiel

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

### 16. DRAINAGE

#### Drainage Québécois

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

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

#### Groupe Sanyvan

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

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

### 17. ÉLECTRICITÉ

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

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

#### Ampère Pro-Teck.

Tél.: (514) 991-8650  
Chauffage électrique

Entrée électrique  
Panneau électrique  
Spécialisé en résidentiel  
Petits et gros travaux en rénovation  
Service 24h  
RBQ 5720-5866-01

#### R.D.S. Électrique Inc.

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

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

### 18. ENTRETIEN - NETTOYAGE

#### Entretien Hebex Maintenance

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

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

### 19. ENVIRONNEMENT

#### Tecosol Inc.

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

- Évaluations environnementales et décontamination des sols

### 20. ÉVALUATEURS

#### Groupe VMMP

Michel Montmarquet  
Tél.: (514) 744-4490

mmontmarquet@groupevmmp.com  
www.groupevmmp.com

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

### 21. EXTERMINATEUR

#### ABC Gestion Parasitaire

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

- Produits et services professionnels



**Élite Extermination**

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

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

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

**Extermination Contre-Attak**

Robert Gaudreault propriétaire

514-929-9644 et 1-855-360-0110

Info@contre-attak.ca

www.contre-attak.ca

- une compagnie familiale établi depuis 27ans
- nous 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 Platinium**

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

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

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

**22. FINANCEMENT****Centres Hypothécaires Dominion**

Lesley Wright MBA

Tél.: (514) 808-3661

lesleywright@dominionlending.ca

www.wrightmortgages.ca

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

**23. FORMATION EN IMMOBILIER**

Immofacile.ca

1-877-398-5071

Abonnez-vous gratuitement à notre bulletin bi-mensuel sur l'immobilier

- Soirées conférences mensuelles à Montréal, Québec, Gatineau et Trois-Rivières.
- Programme de mentorat (coaching)
- Formation divers en immobilier

- Comment faire 3X plus d'argent que les banques (Devenir prêteur privé)
- Calcul de rentabilité... et plus de 15 autres
- Formation en vidéo, analyse de projets

**Patrick Hérard**

Formateur, coach en placement immobilier

Tél.: (514) 569-7075

Fax: (514) 800-4413

info@patrickherard.com

www.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

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.

**26. HUISSIERS DE JUSTICE****Darveau & Associé**

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène,

Longueuil

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuissiers@bellnet.ca

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

**Philippe & Associés,**

Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Fax : (450) 491-3418

Philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois
- Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours sur 7
- Signification, saisie, vente et constat
- En matière de la Régie du logement

*Notre mission, votre satisfaction!*

**Quintin & Associés SENC**

Huissiers de justice

5777, rue Sherbrooke est, bureau 200

Montréal, QC, H1N 3R5

Tél. : (514) 257-9087

Fax : (514) 543-5330

quintin.associe@videotron.ca

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

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

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

Le recouvrement à l'amiable de créance.

**27. HYPOTHÈQUE****Caterina Ballaro**

Courtier Hypothécaire

Tél.: (514) 799-9461

cballaro@dominionlending.ca

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

**Westmount Capital**

Robbie Peck, Président

Tél.: (514) 419 4215

rpeck@wcmortgage.ca

www.wcmortgage.ca

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

**28. INGÉNIERIE****Énertech Solutions inc.**

Mécanique de bâtiment

5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc)

Tel: 514-638-2886

avi@enertechsolutions.ca

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

**29. 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

**30. 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

**31. 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



## Inspection Lambert

Patrick Lambert  
Tél.: (514) 803-4566  
www.inspectionlambert.com  
patrick@inspectionlambert.com  
- Inspection pré-achat, pré-vente bilan pré-ventif  
- inspecteur qui est aussi propriétaire de plex  
- Expérience plus de 10 ans dans les multiplex  
- Membre AIBQ  
- Assuré et Diplômé

## 32. 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

## 33. 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

## 34. PEINTURE

### Bétonel

Tél.: (514) 273-8855  
Sans frais: 1-888-bétonel  
www.betonel.com  
- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)  
CODE RABAIS 30758755

## 35. 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

## 36. PLOMBERIE

### Plomberie de la Montagne

Tél.: (450) 922-2606  
Cell.: (514) 838-4209  
luc@plomberiedlm.com  
- Installation et Remplacement de chauffe-eau électrique ainsi qu'au gaz  
Débouchage de tuyauterie  
Remplacement de tuyauterie  
Construction neuve et rénovation  
Travaux de plomberie, chauffage à l'eau chaude et vapeur Plomberie

### Mecanitech Ltée

Benoit Lapointe, Estimateur  
Tél.: (514) 341-6200  
blapointe@mecanitech.com  
- Plomberie Chauffage  
- gaz naturel  
- Entreprise familiale, 25 ans de service  
- Urgence 24 heures

## 37. 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

## 38. RÉPARATIONS

### Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036  
maintenance.canada@gmail.com  
Restauration  
- Cuisine  
- Salle de bain  
Réparation Service  
- Plomberie  
- Électricité  
- Menuiserie  
- Plâtre, peinture  
- Céramique

## 39. SÉCURITÉ - INCENDIE

### Groupe Boroy Notiplex

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

## 40. TÉLÉPHONES MOBILES

### Rogers

Tél.: (514) 395-5696  
Courriel: apq@rci.rogers.com  
- Notre offre pour l'APQ : 20% de rabais sur la mensualité de la ligne principale d'un plan Partagez Tout  
- Numéro de contact pour questions / information : 1-866-739-6349  
- Abonnez-vous en ligne  
www.rogersdirect.ca  
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

## 41. 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



## Trouver de bons deals au-delà de Centris

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

Centris, Realtor et compagnie sont de très bons outils pour acheter des maisons et des immeubles à revenus. Or, les bonnes occasions y trouvent preneur dans le temps de le dire.

En tant qu'investisseur immobilier, il faut souvent utiliser d'autres stratégies et faire preuve de créativité afin de faire le meilleur achat possible. Si vous jetez plusieurs lignes à l'eau, vous multipliez vos chances de tomber sur des aubaines.

Voici quelques exemples de stratégies que j'enseigne à mes étudiants.

### 1- SCRUTEZ LES ANNONCES TRADITIONNELLES

Beaucoup de personnes utilisent encore les petites annonces afin de vendre leur maison, un terrain ou encore un immeuble.

Un bon point de départ est de scruter les journaux locaux. Bien souvent, plusieurs pages sont exclusivement consacrées aux petites annonces.

Vous pouvez également consulter les sites d'annonces en ligne, tels Kijiji ou Lespac. Plusieurs vendeurs qui souhaitent vendre sans l'aide d'un courtier immobilier commencent par afficher leurs propriétés sur ces sites.

### 2- ÉLARGISSEZ VOTRE RÉSEAU

Si vous élargissez votre réseau, vous maximiserez vos chances de tomber sur des opportunités d'affaires qui en valent le coup. Il existe plusieurs événements dédiés au réseautage d'affaires, ainsi que plusieurs conférences et événe-

ments portant sur l'immobilier.

En assistant à ces conférences, vous rencontrerez forcément des vendeurs ainsi que d'autres investisseurs.

Qui sait, peut-être tomberez-vous sur l'opportunité d'achat de vos rêves?

Ou encore, vous pourriez y rencontrer des partenaires de choix.

### 3- UTILISEZ LE REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC

Le Registre foncier du Québec est un formidable outil pour tout investisseur immobilier. Cette base de données permet d'obtenir de l'information sur tous les immeubles, et offre ainsi des munitions pour mieux négocier ainsi que la possibilité de débusquer les propriétés en voie d'être vendues.

Combien le vendeur a-t-il payé son immeuble?

Quel est le montant d'hypothèque restant sur cet immeuble?

Est-ce que le vendeur est en reprise bancaire?

Qui est réellement le propriétaire de l'immeuble?

Ce sont des questions auxquelles permet de répondre le Registre foncier.

Toutefois, il faut savoir que l'utilisation du Registre coûte 1 \$ par fiche consultée, et que sans connaissances sur son utilisation, la facture peut grimper assez rapidement. Une formation sur le sujet pourrait vous faire économiser bien des clics inutiles.

### 4- FAITES VOTRE AUTOPROMOTION

Affichez-vous! Faites en sorte que l'on sache que vous êtes motivé à acheter des immeubles, des



maisons ou encore des terrains. Ayez toujours en poche des cartes professionnelles affichant votre statut d'investisseur immobilier. Démarquez-vous sur les réseaux sociaux; Facebook et LinkedIn sont incontournables aujourd'hui si vous souhaitez maximiser votre visibilité.

Si vous souhaitez être vu à tout prix, rien ne vous empêche d'orner votre voiture d'un lettrage faisant la promotion de votre statut d'investisseur, ou encore de porter des vêtements décorés de la même façon.

Bien entendu, ce ne sont là que

quelques exemples. Pour trouver des immeubles offerts à bon prix sans passer par les sites de vente traditionnels, il existe autant de méthode que ne vous le permet votre imagination!

*Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs ou de courtiers immobiliers débutants ou expérimentés qui désirent acquérir davantage de connaissances sur l'immobilier.*



# 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)



## PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION : ENCORE DE MAUVAISES NOUVELLES POUR LES PROPRIÉTAIRES

Suite à l'annonce des résultats concernant les perspectives du marché de l'habitation au Québec émis ce jour par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut rester confiante face à l'avenir du parc locatif québécois.

Les prévisions du taux d'inoccupation des logements au Québec ne vont pas en s'améliorant! Alors qu'il était élevé à 4,3% en 2016, on estime maintenant le taux d'inoccupation dans la province à 4,6% en 2017 et il continuera vraisemblablement à augmenter!

Dans la RMR de Montréal, le taux est passé de 3,9%, pour passer au-dessus de la barre des 4%, avec 4,1% en 2017.

Plusieurs autres régions ont des taux d'inoccupation qui effraient le

marché: À Trois-Rivières, Gatineau et Québec, le taux d'inoccupation est de 6,0 %; À Saguenay, 6,5%; Dans la RMR de Sherbrooke, il est passé de 6,4 % en 2016 à 6,7 % en 2017!

Selon le rapport de la SCHL, le marché du travail et l'immigration devraient stimuler le marché locatif dans les prochaines années. Mais pour l'instant, les taux d'inoccupation sont à la hausse. Même devant ces statistiques, et devant la multitude d'annonces à

louer dans les publications internet et dans les journaux, le nombre de projets de logements sociaux ne cesse d'être annoncé et réclamé par les associations de locataires. La situation est criante, les propriétaires se voient dans l'obligation de payer des taxes qui augmentent chaque année, leurs logements n'étant pas remplis, 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 se détériore 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,

Prévisions pour la région du Québec - Marché locatif		2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
<b>Gatineau</b>	Taux d'inoccupation %(octobre)	6,3	6,0	5,7	5,5
	Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	762	770	780	790
<b>Montréal</b>	Taux d'inoccupation %(octobre)	3,9	4,1	4,3	4,4
	Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	791	815	840	860
<b>Québec</b>	Taux d'inoccupation %(octobre)	4,9	6,0	6,5	6,5
	Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	808	825	835	840
<b>Saguenay</b>	Taux d'inoccupation %(octobre)	7,0	6,5	6,3	6,0
	Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	587	600	605	610
<b>Sherbrooke</b>	Taux d'inoccupation %(octobre)	6,4	6,7	6,6	6,4
	Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	622	632	642	652
<b>Trois-Rivières</b>	Taux d'inoccupation %(octobre)	6,2	6,0	5,5	5,0
	Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	587	595	610	620

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017.

Sources: SCHL (Enquête sur les logements locatifs). SCHL Prévisions(2017-2019).

# 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)



être de notre économie, de nos locataires et des investisseurs! C'est une solution gagnant-gagnant! » conclut monsieur Messier.

«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.

Fondée en 1984, l'Association des propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs. Elle dessert les propriétaires de toutes les régions du Québec depuis plus de 30 ans. En plus d'offrir, autant aux propriétaires de duplex ou triplex qu'à des gestionnaires immobiliers, un service d'évaluation sur les locataires unique au Québec.

## Prochaines conférences

4 Novembre 2017

### Formation pour les concierges

Cette formation explique comment le concierge doit se comporter lors de la prise d'un appel de service ou de location. Comment faire visiter le logement, quel document demandé,...

*Coût : Gratuit pour les membres Or et Platine*

*99.95\$ pour les membres Argent*

*149.95\$ pour les membres bronze et non-membres*

8 Novembre 2017

### Éviction rapide d'un locataire OU Nouveaux acheteurs, que faut-il vérifier?

Venez assister à la formation e votre choix : l'utilisation d'éviction rapide qui vous permet de déposer vos requêtes d'éviction rapidement et sans vous déplacer OU que devez vous vérifier avant d'acheter un bloc appartement

*Coût : Gratuit pour les membres Argent, Or et platine,*

*150\$ membre bronze et non-membre*

15 Novembre 2017

### Quels travaux puis-je faire moi-même dans mon immeuble?

Dans la peau d'un propriétaire, notre expert Francis Montmigny vous expliquera les travaux que vous pouvez exécuter vous-mêmes dans vos bâtiments locatifs, en prenant soin de vous fournir les quelques petits trucs que vous pouvez utiliser pour diminuer votre facture, tout en demeurant dans le cadre légal prévu par la loi.

*Coût : Gratuit pour les membres Argent, Or et platine,*

*150\$ membre bronze et non-membre*

*Réservation obligatoire 888-382-9670 - Places limitées*

*Ces formations auront lieu au tout nouveau multiplexeur APQ, 10716 Boulevard Saint-Laurent, Montréal*

**SOLUTIONS H<sub>2</sub>O+**  
**PROTECTION ET DÉTECTION**  
**DES DÉGÂTS D'EAU...**  
**SOUS UN MÊME TOIT**



laPersonnelle



## Le Remorquage pour remettre de l'ordre dans le désordre!

Des visiteurs qui habitent à l'année longue l'immeuble, des places pour personnes à mobilité réduite qu'aucune personne handicapée ne peut utiliser, des personnes qui se rapprochent de leur rendez-vous, toutes sortes de problématiques vont pousser les propriétaires à la souscription d'un contrat de remorquage.

Lorsqu'un stationnement est offert aux locataires, on assiste à un nombre croissant de plaintes. La principale plainte est reliée aux personnes qui ne respectent pas leur emplacement. Ils vont se garer sur un autre car il est plus proche ou utilisent les places visiteurs comme leur place de stationnement.

Afin de remettre de l'ordre, le propriétaire voudra faire remorquer les récalcitrants.

Vous devrez alors

- Vous assurez d'afficher clairement les stationnements avec la place de chacun des locataires qui doivent refléter ce qui est prévu au bail
- Investir dans des panneaux "interdit de stationner, remorquage à vos frais"
- Souscrire un contrat de remorquage

- Établir un règlement d'immeuble avec les nouvelles spécificités du remorquage :

combien de temps peut-on rester sur une place "visiteurs" ou "pour personnes à mobilité réduite"?

Combien de temps sur la borne de recharge?

- Distribuer des cartes de stationnement pour identifier et vérifier les allers-retours

Alors avant de faire remorquer un véhicule, prenez le temps de mettre en place votre règlement pour ne pas avoir des locataires qui vous demandent des remboursements car vous les avez remorqués sans autorisation!

Pensez à utiliser la plus récente version du règlement d'immeuble APQ dans lequel le remorquage est cité :

***"Dans le cas où cet article est applicable, le terrain de stationnement est à la disposition exclusive des locataires et il est strictement interdit aux visiteurs de garer leur voiture sur le terrain de stationnement. Seules les voitures immatriculées et en***

***état de fonctionner seront acceptées dans le stationnement. Il est défendu de stationner tout autre type de véhicule; camion, roulotte ou remorque. Tout véhicule garé illégalement ou dans le mauvais espace de stationnement sera remorqué aux frais du propriétaire du véhicule."***

*Visitors who seem to be living year-round in a building, spaces reserved for disabled people that no really disabled person can ever use, people who are approaching the place of their appointment, these are all kinds of situations that will push the owners of a building to the underwriting of a towing contract.*

*Whenever parking space is offered to tenants, there is a growing number of complaints. The main complaint is related to people who do not respect their location. They will park on another space because it is closer or use the visitors' spaces as their parking space.*

*In order to restore order, the owner may want to tow away the recalcitrant.*

*If so, you will then need to:*  
- make sure to clearly display the parking lots with the place

*of each tenant which must reflect what is provided for in the lease;*

*- invest in signs indicating: "forbidden to park, towing at your expense;"*

*- subscribe to a towing contract;*  
*- establish building regulations with the new specificities of towing.*

*How long can one stay on a "visitors" place or on a "for people with reduced mobility" place?*

*How long on the charging station?*

*- Distribute parking cards to identify and check comings and goings.*

*So, before towing a vehicle, take the time to set up your rules so that you do not have tenants who would ask for refunds because you towed them away without authorization!*

*Consider using the latest APQ version of the building regulations in which towing is cited:*

***"In the case where this article is applicable, the parking lot is at the exclusive disposal of the tenants and it is strictly forbidden for visitors to park their car on this parking lot. Only registered and functioning cars will be accepted in the parking lot. It is forbidden to park any other type of vehicle: for instance, a truck, caravan or trailer. Any vehicle parked illegally or in the wrong parking space will be towed away at the expense of the vehicle owner."***

**The towing to put back the order in the disorder!**

