

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## Un poulet dans l'évier, des sous-vêtements dans la chambre, un poisson rouge dans la baignoire : QUEL OBJET INSOLITE AVEZ-VOUS TROUVÉ?

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) lance le concours "Mon locataire m'a laissé le cadeau le plus insolite du Québec!".

L'APQ souhaite conscientiser les locataires et le Gouvernement au manque de respect et d'entretien que les locataires peuvent apporter à leurs logements.

"On ne parle pas simplement d'un coup de balai à donner, mais des débris partout, des trous aux murs, des planchers et tapis irrécupérables,... Des milliers de propriétaires se retrouvent avec un monticule de meubles et objets qui ne leur appartiennent pas et qu'ils devront sortir, des logements à nettoyer, désinfecter. Il est inacceptable qu'en 2016, un locataire laisse ses effets dans le logement! Les propriétaires de logements ne sont pas des éboueurs mais des gens qui ont un travail, qui font de longues heures dans bien des cas pour donner

un bon service à leurs locataires!" selon Martin Messier, Président de l'APQ.

En dérision d'une situation inacceptable et dont ni le gouvernement ni les associations de locataires ne semblent voir de problèmes, l'APQ offrira un Ipad mini au propriétaire ou gestionnaire d'immeuble qui aura trouvé l'objet le plus insolite, celui auquel personne ne pensait possible de laisser dans un logement.

Tout le monde peut voter sur les photos ou vidéos de son choix. Parmi les 5 photos ou vidéos les plus populaires, un tirage au sort sera effectué. Rendez-vous dès maintenant au <http://www.apq.org/concours> pour télécharger une photo de votre objet abracadabrant ou pour voter.

Vous avez jusqu'au 15 Aout 2016 à minuit pour participer. Le gag-



nant sera annoncé sur Facebook de l'APQ [www.facebook.com/apque-](http://www.facebook.com/apquebec)

bec la semaine du 15 aout 2016.

L'APQ vous souhaite un bonne chasse au trésor inusité!

## À LIRE CE MOIS-CI

**DEVOIR D'ASSISTANCE DU RÉGISSEUR À UNE AUDIENCE**



3

**LA GESTION DES ÉMOTIONS**



4

**CASIER JUDICIAIRE DE VOTRE LOCATAIRE: L'ANNULATION DE VOTRE ASSURANCE**



5

Poste-Publication  
convention 40020616



888-382-9670  
[boutique.apq.org](http://boutique.apq.org)

DEVENIR  
MEMBRE



## L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC (APQ) RENCONTRE LE GOUVERNEMENT

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a rencontré Madame Marie-Josée Normand, Attachée politique du Ministre responsable de l'habitation, Monsieur Martin Coiteux.

Cette rencontre avait pour but de voir les initiatives du gouvernement envers une réforme de l'habitation et aussi de mettre en avant les problématiques et de soumettre nos solutions.

Madame Normand a été sensible au dossier du dépôt de garantie. Une problématique décriée à de nombreuses reprises dans les médias et par nos actions. Permettre aux propriétaires de réduire leur perte et de conscientiser les loca-

taires, cela doit être des actions posées dès maintenant.

L'APQ a rappelé que les propriétaires sont aux prises avec une réglementation qui n'a pas de sens pour les propriétaires :

le propriétaire doit remettre un logement dans un état impeccable mais c'est aussi lui qui va passer toute la nuit à nettoyer un logement souillé, saccagé par un locataire qui n'aura aucune conséquence.

Le propriétaire pourrait même perdre ses nouveaux locataires!

L'APQ (Association des propriétaires du Québec) souhaite que le dépôt de loyer soit d'un mois mais demeure réaliste quant à la capacité de payer des locataires.

La mise en place d'un dépôt de garantie est une solution qui serait à l'avantage des deux parties.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a aussi insisté sur les critères de fixation de loyer et du principal irritant des propriétaires qui est la clause G. L'APQ demande que cette clause soit abolie, purement et simplement. Il faut permettre au propriétaire de remettre son logement au prix du loyer au départ du locataire. De plus cela n'affecte pas le locataire du logement en question.

Par une telle mesure, le gouvernement contrôle le marché et les loyers. La libre négociation a fait

ses preuves dans tous les autres pays.

L'APQ a aussi abordé l'octroi de subventions ou crédits d'impôt aux propriétaires pour leur permettre de rénover le parc locatif plus que vieillissant. Rappelant que le nouveau crédit d'impôt LogiRénov ne s'applique pas aux immeubles locatifs.

L'Association a remis toutes ses recommandations à Mme Normand. Nous espérons que ce mémoire et cette rencontre feront avancer le gouvernement sur une réforme du marché locatif.

## The Association of Québec Landlords (APQ) meets the Government

*The Association of Québec Landlords (APQ) has met with Madame Marie-Josée Normand, Policy Officer of Mr. Martin Coiteux, the Minister Responsible for Housing.*

*This meeting was set up to discuss the Government's initiatives concerning housing reform and also to highlight the issues and present our solutions.*

*Mrs. Normand has been receptive to the file on a safety deposit. This is an issue which has been criticized repeatedly in the media and by our actions. Allowing rental housing owners to reduce their losses and to raise awareness among tenants, this must be one of the actions taken now.*

*The APQ reminded that the owners are faced with regulations that do not make any sense to property owners: on the one side, the owner must provide housing in perfect condition, but it is also he who will spend all night long cleaning up a filthy housing, ransacked by a tenant who will bear no consequence of this. The owner could even lose his new tenants!*

*The APQ (Association of Québec Landlords) wants the rental safety deposit to be for one month, but remains realistic about the tenants' ability to pay.*

*The implementation of a safety deposit is a solution that would benefit both parties.*

*The Association of Québec Landlords (APQ) also emphasized rent-setting criteria and the principal irritant to owners which is section G. The APQ requests that this section be abolished altogether. We must allow the owner to restore his housing to the price of the rent at the departure of the tenant. Furthermore, this does not affect the dwelling's tenant.*

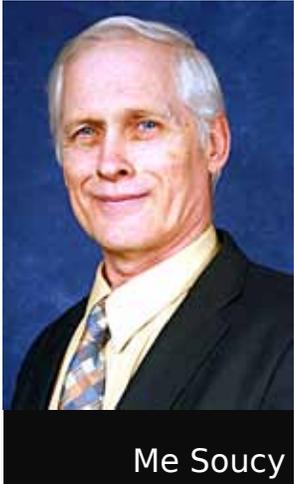
*By such a measure, the Government controls the market and the rents. Free bargaining has proven its merits in all other countries.*

*The APQ also addressed grants or tax credits to rental property owners to help them renovate their rental housing, which has become more than obsolete. Let us remind that the new tax credit LogiRénov does not apply to rental*

*properties.*

*The Association has submitted all of its recommendations to Mrs. Normand. We hope that this submission and this meeting will motivate the Government to reform the rental market.*





Me Soucy

## QUELLE EST L'ÉTENDUE DU DEVOIR D'ASSISTANCE DU RÉGISSEUR À UNE AUDIENCE À LA RÉGIE DU LOGEMENT

La Régie du logement est un tribunal administratif ayant une compétence attributive sur toute demande relative à un bail de logement. Le tribunal a une compétence alternative se limitant aux relations locataire-locateur. La loi constitutive a créé un tribunal d'accès pour la population. La procédure devant le Tribunal a été simplifiée afin d'assurer un accès plus facile pour les usagers.

La très grande majorité des causes entendues à la Régie sont auditionnées sans la présence d'avocat. Les gens se présentent seuls devant le juge. Ils ne possèdent pas une connaissance approfondie des lois et des coutumes judiciaires. La plupart d'entre eux ignorent les règles de procédure et ne savent pas comment administrer une preuve devant une Cour de justice.

### Le devoir d'assistance

Pour pallier à ce manque de con-

naissances des parties, le législateur a prévu un devoir d'assistance au juge audienier. Le juge ou le régisseur doit s'assurer de maintenir un certain équilibre entre les parties. Il doit faire apparaître le droit et apporter un secours équitable aux parties. L'article 63 de la Loi sur la Régie du logement, au troisième paragraphe énonce ce devoir d'assistance :

“63. Au temps fixé pour l'enquête et l'audition, le régisseur appelle la cause, constate la présence ou l'absence des parties et procède à l'enquête et à l'audition.

Le régisseur instruit sommairement les parties des règles de preuve et chaque partie expose ses prétentions et présente les témoins.

Le régisseur apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et en assurer la sanction.”

Selon une décision de la Régie i, dans le cadre de ce devoir, un régisseur peut être ainsi appelé à suggérer des admissions, poser certaines questions aux témoins, voire exprimer ouvertement sa

compréhension quant à la recevabilité d'éléments de preuve ou encore quant à leur valeur probante.

Le décideur peut être également appelé à ce titre à instruire les parties des règles de droit applicables, de façon à faire apparaître de droit et en assurer la sanction.

La Cour du Québec s'est aussi prononcée sur l'étendue du devoir d'assistance du régisseur. Elle a accordé la permission d'en appeler, parce que le régisseur a refusé d'accorder une remise parce que le locateur n'avait pas fait une demande formelle. Dans cette cause, à l'audience devant le régisseur, aucune des parties n'était représentée par avocat, ce qui impose sur les épaules du régisseur un fardeau plus lourd quant au respect de l'équité procédurale.

Dès le début, le régisseur a vérifié auprès du locateur si son fils, à qui le logement repris était destiné, allait témoigner. Le régisseur a suspendu l'audience et permis au locateur de faire des téléphones en vue de convoquer son fils comme témoin. Or, devant l'impossibilité du fils d'être présent, le régisseur a

quand même continué et terminé l'audition sans l'avoir entendu. La Cour du Québec a donc accordé la permission d'en appeler au locateur afin que le fils soit entendu :

“Ce qui est plus préoccupant, c'est que le régisseur s'est attardé à cette question en début d'audition en soulignant l'importance de cet élément. Or, il ne semble pas avoir souligné au locateur le

risque qu'il prenait en procédant à l'audition sans ce témoin et, le cas échéant, ne lui a pas offert une remise pour permettre d'avoir la présence de ce témoin qu'il considérait essentielle. On n'a donc pas l'assurance que le locateur a eu l'opportunité de faire un choix libre et éclairé quant à la façon de mener son dossier, notamment relativement à la présence de ce témoin.

Il nous apparaît que cette omission constitue un manquement à l'article 63 de la Loi sur la Régie du logement et porte atteinte à l'équité procédurale.ii

Dans une autre cause à la Régie, le régisseur expliquait que le témoignage de la bénéficiaire de la reprise du logement est habituellement central à la décision d'accorder ou non la reprise, afin de déterminer l'intention d'habiter le logement. Le régisseur indiquait à la locatrice qu'elle pouvait demander une remise afin de s'assurer du témoignage de la bénéficiaire, auquel cas le tribunal demanderait ensuite au locataire sa position quant à la remise et rendrait ensuite une décision sur la remise. La locatrice n'a pas demandé de remise malgré la mise en garde et indiqua de vouloir procéder sans autre délai. Le régisseur répliqua, bien que le tribunal ait un devoir d'aide et d'assistance en vertu de l'article 63 alinéa 3 de la Loi sur la Régie du logement, il se doit de demeurer impartial et il ne peut agir au nom d'une partie. Le régisseur a rejeté la demande de reprise de logement parce qu'il ignorait les intentions réelles de la bénéficiaire qui n'avait jamais témoigné. iii

### Les limites du devoir d'assistance

Dans un dossier à la Régie du

Suite à la page 8





Me Martin Messier

## LA GESTION DES ÉMOTIONS MANAGING EMOTIONS

il n'a qu'à s'en aller, s'il veut être propriétaire qu'il en achète un immeuble, il verra bien que ce n'est pas si facile.

La gestion des émotions devient importante. La préparation est notre meilleure alliée dans ces cas. Quels sont les droits du locataire? Quels sont les droits du propriétaire? Quels sont les avantages pour lui d'avoir un immeuble bien entretenu? En conséquence, la qualité de vie dont il bénéficie requiert des coûts pour être maintenue.

Les locataires ont plusieurs droits. Le montant de loyer payé est aussi relativement important pour la majorité des propriétaires. La combinaison unique de ces deux facteurs résulte dans une nécessité d'être prêt à tout. La négociation n'est pas normale, elle n'est pas équilibrée.

Pour éviter les dégâts mieux vaut être très bien préparé.

C'est ici que nous intervenons. Les divers articles que vous lisez sur notre site internet, dans le Journal Le Propriétaire et les cours de formation que nous donnons régulièrement vous fournissent des exemples concrets et une meilleure compréhension de la stratégie à adopter.

Ces formations et ces informations pourront vous aider en bonne partie. Cependant, pour compléter le tout pourquoi ne pas avoir une conversation avec un de nos juristes et mettre les points sur les i de façon bien précise de votre cas.

L'APQ est votre partenaire dans votre parcours vers le succès et son maintien.



*One of the skills to develop in the interaction of an owner with a tenant does not come with the signing of the deed of sale.*

*The relationship with a client, whoever he is, is not always easy, but a rental housing owner must deal with a very specific situation.*

*Tenants are protected to the utmost, we know that. However, in many situations the tenant can simply tell you that he is in the right. For instance, when meeting with him to outline major work to take place in the building. We speak to him about a reasonable increase of the rent. He says no, see you at the Régie and adds that if there is any noise he wants to see his rent reduced to compensate for the loss of use of the housing.*

*This is indeed a more than frustrating situation, combined with the fact that he is supported, unfortunately, in these claims by the law.*

*We get really upset and we would like to say it out loud to him what we really think: that he is lucky, he pays less rent than the market rate, he is not the owner however, if he is not happy he should clear off, if he wants to be an owner he should buy a dwelling and he will see that it is not so easy.*

*Emotional management becomes important. Preparation is our best ally in these cases. What are the rights of the tenant? What are the owner's rights? What are the advantages for him to have a well-maintained building? The quality of life that he enjoys implies costs, accordingly, to be maintained.*

*Tenants have many rights. The amount of rent paid is also relatively important for the majority of owners. The unique combination of these two factors results in a need to be prepared for anything. The negotiation process is not normal, as it is not balanced.*

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

Volume 32 No 7  
Juillet 2016

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

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

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

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

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

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

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

**Président**  
Martin Messier

**Surintendant:**  
Jean Côté

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

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

To prevent damage it is better to be well prepared.

And this is where we step in, with the various articles you read on our website, in the Journal Le Propriétaire, at the training sessions we organize regularly, all of these will give you concrete examples and a better understanding of the best strategy to adopt.

These training sessions, and all of this information may help you a lot, in first instance. However, to top it all off, why not have a conversation with one of our lawyers to spell it all out in a precise way with you.

The APQ is your partner on your journey to success and its continuance.



Votre solution complète après sinistre

# STRONE™

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



EAU | FEU | VENT | VANDALISME | MOISSISURE



**514-428-5707**  
**450-632-2648**  
www.strone.ca

f t in i

**URGENCE**



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

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

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

**514-617-0190**



## ENQUÊTE SUR LE LOCATAIRE: Le casier judiciaire de votre locataire pourrait causer l'annulation de votre police d'assurance

Me Jean-Olivier Reed

Le casier judiciaire d'un locataire est une information importante à prendre en considération lors d'une enquête de pré-location. En tant que propriétaire vous avez le droit de vous informer à ce sujet et à partir de maintenant vous devriez considérer cette enquête aussi importante que le crédit parce qu'en 2016, l'enquête de crédit est loin d'être suffisante.

D'ailleurs, l'Association des propriétaires du Québec a été informée par deux de ses membres que leur assureur a annulé leur police d'assurance en cours sur leur immeuble parce qu'il a découvert que le locataire avait un dossier criminel. Les propriétaires n'avaient pas enquêté à ce sujet et n'étaient pas au courant du passé criminel de leur locataire. L'assureur considérait que le risque était trop important à assurer.

Les conséquences sont très grandes pour les propriétaires qui devront se ré-assurer auprès d'une compagnie d'assurance à haut risque et à prix fort.

Plus grave encore, ce n'est pas un motif de résiliation de bail parce

que le locataire n'a pas, au moment de la signature du bail, caché cette information au propriétaire puisque l'information ne lui a pas été demandée et que malgré la charge financière supplémentaire, le propriétaire peut toujours s'assurer. Par contre, une fois dans le logement, un comportement répréhensible du locataire peut faire l'objet d'une lettre et éventuellement une demande de résiliation de bail à la Régie du logement dans le but ultime de provoquer son départ.

Plusieurs informations sur le locataire sont essentielles pour connaître la véritable identité d'un candidat afin de prendre une décision éclairée, bien gérer le risque et approuver le candidat en connaissant le maximum d'informations à son sujet.

L'Association des propriétaires du Québec offre ce genre d'enquête qui se nomme « Enquête 360 ». et nous vous suggérons de l'utiliser à chaque fois.

Cette enquête est essentielle pour tout propriétaire qui désire choisir ses locataires de façon responsable.



### Gestion immobilière

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



Me Jean-Olivier Reed

## TENANT SCREENING: The criminal record of your tenant could provoke the cancellation of your insurance policy

The criminal record of a tenant is important information to be considered at a pre-renting screening. As an owner you have the right to inform yourself about this and, from now on, you should consider this investigation to be as important as a credit investigation because, in 2016, the credit inquiry is far from being sufficient.

Moreover, the Québec Landlords Association has been informed

by two of its members that their insurer has cancelled their current insurance policy on their building because he discovered that the tenant had a criminal record. The owners had not investigated the matter and were not aware of the criminal past of their tenant. The insurer considered that the risk was too great to insure.

The consequences are very serious for prop-



erty owners who need to acquire re-insurance with a high-risk insurance company at high rates.

Worse still, this is not a lease termination motive because the tenant has not, at the time of signing the lease, hidden this information to the owner because the information has not been requested and that despite the additional financial burden, the owner can always insure himself. On the other hand, once in the housing, bad behaviour of the tenant may be the topic of a letter and could possibly lead to a lease termination request at the Régie du logement with

the ultimate aim of causing his departure.

More information about the tenant is essential to know the true identity of a candidate in order to make informed decisions, manage the risk well and approve the candidate by having as much information as possible about him.

The Association of Québec Landlords offers this kind of investigation which is called "Enquête 360" and we suggest you use it every time.

This screening is essential for any owner who wants to choose his tenants responsibly.



### Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

#### BELCÈIL

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, 2<sup>e</sup> Avenue  
Tél.: (450) 472-3000

#### SAINT-GEORGES DE BEAUCE

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

#### SAINT-HYACINTHE

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

#### SAINT-LÉONARD

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

#### SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

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

#### SAINTE-CATHERINE

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

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

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

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

# Devrais-je tout déclarer lors de la vente de mon immeuble?

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

Malheureusement, vous avez de l'eau qui s'infiltre dans le sous-sol de votre immeuble à revenus qui est aujourd'hui en vente. C'est d'ailleurs pour cette raison que vous ne faites pas finir votre sous-sol.

Omettre certains faits lors de la vente de son immeuble à revenus est un piège et une grave erreur qu'il vaut mieux éviter. N'est-il pas mieux d'être 100% honnête, quitte à diminuer légèrement le prix de vente, que de prendre la chance d'être poursuivi pour vice caché et vivre avec les conséquences d'éventuels litiges?

## Comment se protéger?

Le propriétaire se sert du formulaire Déclarations du vendeur (DV) comme outil afin de dresser un bilan détaillé - l'historique des problèmes - de sa propriété lors de la vente d'un

immeuble avec courtier. De ce fait, il transmet à l'acheteur potentiel toutes les informations relatives à l'état de son immeuble.

## Une bonne façon de faire, vraiment?

Évidemment, admettre que le toit coule, que l'eau s'infiltre au sous-sol tous les printemps ou que l'égout est bouché n'est pas ce qui est le plus attrayant. Les déclarations de vendeurs s'appliquent pourtant à éclairer les éventuels acheteurs sur les possibles problèmes et lacunes de l'immeuble.

Acheteurs, faites bien attention! Vous devez toujours exiger la déclaration du vendeur au moment de déposer une promesse d'achat. C'est ce que j'ai fait moi-même, il y a quelques semaines, sur un immeuble à revenus de 18 logements alors que le courtier chargé de la vente avait omis

de faire remplir la DV au vendeur. Heureusement que je l'ai exigée: un isolant (vermiculite) contaminé par de l'amiante, une infiltration d'eau au sous-sol, un air conditionné hors d'usage et d'autres «belles surprises» m'attendaient dans la déclaration!

## Le vendeur est-il dans l'obligation de remplir cette déclaration?

Oui. Depuis le 1er juillet 2012, lors d'une vente, le formulaire Déclarations du vendeur doit être fourni par une personne physique, et ce, pour tout immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements, incluant un immeuble détenu en copropriété divise ou indivise. Il est du devoir du courtier de le remplir en compagnie du vendeur et de lui demander d'apposer sa signature. Être ainsi transparent protège les intérêts de toutes les parties (même de celle du courtier) lors de la transaction.

## Le hic avec la DV

Il n'existe qu'un seul formulaire DV,

malheureusement trop générique. Comme il s'applique à tous les types d'immeubles – de la maison de campagne au condo, en passant par la maison de ville ou encore l'immeuble à revenus – il soulève bon nombre de questions qui n'ont pas lieu d'être posées pour tous les types de propriétés.

## Pour se protéger en tant que vendeur:

Répondez toujours aux questions de la DV du mieux que vous le pouvez. Ne cachez rien; du problème récurrent à celui n'étant survenu qu'une seule fois il y a de cela 5 ans.

Afin de créer un climat de confiance avec l'acheteur et de montrer votre bonne foi, consultez vos factures et indiquez les dates importantes le plus fidèlement possible.

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

## T'AS RÉUSSI À ME TROUVER

MAIS T'AS PAS TROUVÉ TON

**ASSURANCE POUR TA BÂTISSE?**

**EST-IL TEMPS D'APPELER  
CHEZ ASSURANCES ML**



**ASSURANCES ML**

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

**514 373-1991 • 1 855 373-1991**

### L'ASSURANCE POUR IMMEUBLE LOCATIF

Il est parfois difficile à trouver un assureur en immobilier locatif du aux risques associés à ce secteur. Chez **ASSURANCES ML** nous pouvons combler vos besoins. Que vous vous lanciez en immobilier locatif ou que vous soyez déjà propriétaire de centaines d'unités, nous nous mettrons à la recherche du bon assureur pour vous. Si vous possédez moins de 6 logements, il est possible de vous assurer en **assurance habitation** des particuliers. Au-delà de cette limite, vous devrez considérer une assurance des entreprises. Votre assurance couvrira vos immeubles et votre responsabilité civile mais non pas celle de vos locataires. Il pourrait donc être important d'exiger de ceux-ci une assurance locataire. Appelez l'un de nos experts qui saura vous guider dans les produits disponibles sur le marché.

**Immeubles à logements** (2 unités et plus) • **Immeubles à occupation commerciale et bureau** • **Restaurants et commerces** (nouveaux ou existant)  
**Bâtisse ou maison vacante** • **Syndicats de copropriété ou copropriétaire** • **Responsabilité professionnelle** (tous professionnels) • **Et bien d'autres**

*Évaluation professionnelle pour le coût de reconstruction à coût réduit ou gratuit dans certains cas. \* Certaines conditions s'appliquent.*

*Suite de la page 3 : QUELLE EST L'ÉTENDUE DU DEVOIR D'ASSISTANCE DU RÉGISSEUR À UNE AUDIENCE À LA RÉGIE DU LOGEMENT*

logement, récemment, la juge tenait à préciser qu'à plusieurs reprises, le témoignage de la locataire était incohérent quant aux dates d'arrivée et de départ du logement concerné, quant aux dommages subis et quant au quantum réclamé. La locataire admettait ne pas avoir révisé son dossier avant l'audience, et se fiait au Tribunal afin de la diriger dans sa demande. Le Tribunal répliqua qu'il avait un devoir d'assistance selon la loi, toutefois, ce devoir n'avait pas comme objectif d'administrer la preuve de l'une des parties à l'audience. Chaque partie demeurerait maître de sa preuve.<sup>iv</sup>

### Conclusion

Le régisseur doit faire apparaître le droit, informer les parties des règles de preuve. Toutefois, le régisseur doit demeurer impartial et conserver sa neutralité. Il ne doit pas prendre partie et s'immiscer dans le débat et jouer le rôle d'un avocat. Son secours doit toujours

être équitable.

La Cour du Québec a déjà énoncé les principes qui doivent guider le régisseur quant à la portée du devoir d'assistance :

“Le tribunal ne souscrit pas à la proposition de l'appelant voulant que le juge administratif, même en l'absence de demande, doive proposer un ajournement ou un interprète. Le devoir d'assistance du juge administratif ne va pas jusque là et ne saurait remplacer un avocat ou une préparation adéquate de la preuve :

...cette disposition ne dispense par ailleurs nullement l'une ou l'autre des parties de leur devoir de préparer leur dossier, de leur obligation d'assigner leurs témoins et de soumettre la preuve pour étaler leurs prétentions. De plus, le devoir d'assistance ne va pas jusqu'à aller au-devant des désirs d'une partie, mais porte plutôt “d'un secours équitable et impartial”. v

*The Régie du logement is an administrative court with conferring jurisdiction on any request for a housing lease. The Court has an alternative jurisdiction limited to relationships between tenant and landlord. The constitutive act created a court of access for the population. The proceedings before the Court have been simpli-*

*fied to ensure easier access for users.*

*The vast majority of cases heard by the Régie are held without the presence of a lawyer. People show up alone before the judge. They do not possess a thorough knowledge of laws and judicial practices. Most of them ignore the rules of procedure and do not know how to give evi-*

*dence in a Court of justice.*

### The duty of assistance

*To overcome this lack of knowledge of the parties, the legislator has provided for a duty of assistance to the judge audiencier. The judge or the commissioner must ensure to maintain a certain balance between the parties. He must give witness of the existence of the law and provide equitable relief to the parties. Section 63 of the Act respecting the Régie du logement, in its third paragraph, stipulates this duty of assistance:*

*“63. At the time fixed for the proof and hearing, the commissioner shall call the case, acknowledge the presence or absence of the parties and proceed with the proof and hearing.*

*The commissioner shall summarily instruct the parties on the rules of evidence and each party shall state his pretensions and introduce his witnesses.*

*The commissioner shall give equitable and impartial assistance to each party so as to render effective the substantive law and to ensure that it is carried out.”*

*According to a decision of the Ré-*

*gie i, as part of this duty, a commissioner may thus be called upon to suggest admissions, ask certain questions to witnesses, or openly express his understanding as to the admissibility of evidence or on their probative value.*

*The decisionmaker may also be called as such to instruct the par-*

## WHAT IS THE SCOPE OF THE DUTY OF ASSISTANCE OF THE COMMISSIONER AT A HEARING OF THE RÉGIE DU LOGEMENT

*ties on the applicable law in order to bring up the law and ensure the sanction.*

*The Québec Court also ruled on the scope of the duty of assistance of the commissioner. It granted permission to appeal because the commissioner refused to grant a delay because the landlord had not made a formal request. In this case, at the hearing before the commissioner, neither party was represented by a lawyer, which puts on the shoulders of the commissioner a greater burden in complying with procedural fairness.*

*From the beginning the commissioner checked with the landlord if his son, to whom the repossessed housing was intended, would testify. The commissioner suspended the hearing and allowed the landlord to make phone calls to his son as a witness. However, because of the impossibility of the son to be present, the commissioner has still continued and ended the hearing without hearing him. The Court of Québec has granted permission to appeal to the landlord in order for the son to be heard:*

*“What is more worrying is that the commissioner has lingered on this question early in the hearing by stressing the importance of this element. But, he seems not to have emphasized to the landlord the risk he was taking by conducting the hearing without this witness and, where applicable, has not granted him a delay to allow him to have the presence of this witness whom he con-*

**PORTES**  
*Surplus*

MOULURES

PORTES INTÉRIEURES

PORTES EXTÉRIEURES

PLANCHERS ET ESCALIERS

Entretien  
 Crèpes et lacunes  
 Installation gratuite

NOS SERVICES

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

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

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

**ESTIMATION GRATUITE!**

450 966-6166  
 info@couvertureslacheinaie.com

sidered essential. There is therefore no assurance that the landlord had the opportunity to make a free and informed choice as to how to conduct his case, especially regarding the presence of this witness.

It appears to us that this failure constitutes a breach of Section 63 of the Rental Board Act and that it undermines the procedural fairness. ii

In another case at the Régie, the commissioner explained that the testimony of the beneficiary of the housing repossession is usually central to the decision to grant or not the repossession, in order to determine the intention to live in the housing. The commissioner indicated to the landlady that she could ask for a delay to ensure herself of the testimony of the beneficiary, in which case the Court would then ask the tenant as to his position on the delay and it would then make a decision on the delay. The landlady has not requested a delay despite the caution and pointed that she wanted to proceed without further delay. The commissioner replied, although the Court has a duty to help and assistance pursuant to Section 63 paragraph 3 of the Act respecting the Régie du logement, it must remain impartial and cannot act on behalf of a party. The commissioner denied the housing repossession in demand because it ignored the real intentions of the beneficiary who had never testified. iii

The limits of the duty of assistance  
In a case at the Régie du logement, recently, the judge wished to clarify that on several occasions the testimony of the tenant was inconsistent as to arrival and departure dates at the dwelling in question, as to damages done and as to quantum claimed. The tenant admitted not having reviewed her case before the hearing, and relied on the Court to direct her with her request. The Court replied that it had a duty of assistance under the law; however, that duty was not intended to produce

evidence for one of the parties at the hearing. Each party remained master of its evidence. iv

#### Conclusion

The commissioner must show the existence of the law, and inform the parties of the rules of evidence. However, the commissioner must remain impartial and preserve his neutrality. He should not be partial and become involved in the debate and play the role of a lawyer. His assistance must always be fair.

The Court of Québec has already set out the principles that should guide the commissioner concerning the scope of the duty of assistance:

“The Court does not agree with the appellant’s proposal for wishing that the administrative judge, even in the absence of a request, should propose a postponement or an interpreter. The assistance of the administrative judge need not go that far and cannot replace a lawyer or adequate preparation of the evidence:

... This disposition does not otherwise exempt one or the other of the parties of their duty to prepare their case, their obligation to assign their witnesses and submit evidence to display their claims. Moreover, the duty of assistance is not going to go out to meet the desires of a party, but rather carries “a fair and impartial assistance.” v



Unité mobile  
nettoyage haute pression  
**Lessard**  
francislessard@videotron.ca 514.424.6346

## Quand le locataire ne collabore pas aux travaux d'entretien

Le stationnement de votre immeuble a atteint sa durée de vie et l'asphalte est à refaire, vous devez appliquer une couche de scellant sur l'asphalte ou même refaire les lignes de stationnement, vous devez donc prévenir vos locataires pour organiser le chantier.

Vous avez envoyé un avis à chaque locataire et vous vous êtes assuré qu'ils sont au courant et qu'ils doivent libérer le stationnement.

Vous avez même affiché un avis à l'entrée et à la sortie de l'immeuble.

Nous sommes le 15 juin 7h du matin et vous êtes avec l'entreprise d'asphalte prêt à débiter les travaux qui vont vous coûter plusieurs milliers de dollars. Mais une voiture est restée sur le stationnement.

Vous allez chez le locataire et ce dernier refuse de déplacer sa voiture, ne sait pas où aller et vous claque la porte au nez. Quels sont vos recours?

Même si vous éprouvez beaucoup de frustrations, vous n'aurez d'autres choix que de remettre les travaux à une autre date.

Vous ne pouvez pas faire remorquer le véhicule.

Cette fois-ci en plus d'aviser les locataires de ne pas stationner, un avis au locataire récalcitrant sera envoyé pour l'informer que s'il ne collabore pas la prochaine fois, il devra assumer les coûts supplémentaires reliés au déplacement de l'entreprise et que des poursuites pourront être engagées contre lui.




**TOITURE AUDET**  
TOITURES ET CHARPENTES  
Toit de tout genres  
(plat, métal, bardeaux)  
Rénovation extérieur  
Estimation gratuite  
819-598-1384  
toitureaudet@hotmail.com



Me Annie Lapointe

## Animaux dans le logement

### ANIMALS IN THE APARTMENT

Tel que déjà mentionné, rappelons le droit du propriétaire d'interdire les animaux dans son logement. Bien que certaines règles visant les abandons et la maltraitance des animaux soient entrées en vigueur, il n'en reste pas moins que ce droit du propriétaire de gérer l'acceptation ou le refus des animaux dans son immeuble demeure. La mention devra être clairement inscrite dans le bail. Dans une décision récente (1), on demandait la résiliation du bail, entre autres, parce que la locataire ne respectait pas

son bail en possédant un chien. En effet, la décision fait mention que le bail prévoit le droit à un chat seulement, mais qu'il y avait trois chats et un chien. En plus, le chien causait des inconvénients : jappements, excréments sur le terrain et il urine sur le balcon au 2<sup>e</sup> étage, le liquide se retrouvant sur le balcon au dessous qui est celui de la propriétaire.

Le juge reconnaît l'importance pour certains locataires qu'il n'y ait pas la présence d'animaux dans l'immeuble, il est donc important que cette clause soit respectée : « La locataire a libre-

ment choisi de signer un bail qui contient une clause interdisant la possession d'animaux et cette clause est toujours valide et lie toujours les parties. »

Bien que la locataire ait mentionné accepter de se départir de l'animal en cas d'ordonnance, la Régie du logement ne la croit pas et conclut à un préjudice sérieux tant au niveau des jappements que de l'urine partout sur le balcon causant odeurs et inconvénients à la structure de l'immeuble. Ainsi, le tribunal résilie le bail de la locataire plutôt que de simplement lui ordonner de se départir de son

animal pour se conformer au bail.

Dans d'autres cas, bien qu'il soit permis d'avoir un chien dans le bail, il n'en est pas moins qu'une clause pourrait restreindre le nombre d'animaux. Ainsi, on pourra obtenir une ordonnance de se départir d'un deuxième chien lorsqu'un seul était accepté dans le bail (2).

Dans tous les cas, les animaux possédés doivent respecter la réglementation municipale. Les médias ont annoncé dernièrement une vague de changements dans



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

**UNION**  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

**UNION**

Comptoir commercial  
550, rue Montepellier, St-Laurent

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

les municipalités à cet égard, il faudra donc garder l'œil ouvert. Si certaines races (ex: Pitbull) sont interdites, le propriétaire sera en droit d'en demander le respect.

(1) *Tente c. Garcia*, 2016 QCRDL 18949

(2) *Champagne c. Roussy*, 2014 QCRDL 28613

As already has been mentioned, let us remind the right of the owner to ban animals in his housing. Although some rules concerning abandonment and mistreatment of animals are in force now, the fact is that this right of the owner to decide about the acceptance or refusal of animals in his building remains his prerogative. Mention of it should however be clearly written into the lease. A recent decision (1) called for the termination of the lease, *inter alia*, because the tenant did not abide by her lease by owning a dog. Indeed, the decision mentions that the lease provides for the right to a cat only, but there were three cats and a dog. Moreover, the dog was causing disadvantages: yelping, excrement on the grounds and urine on the 2nd floor balcony; the liquid was found on the balcony below which is the one of the owner.

The judge recognizes the importance for some tenants that there would be no presence of animals in the building; so it is important that this provision is complied with: "The tenant has freely chosen to sign a lease that contains a clause prohibiting the possession of animals and this clause is always valid and is always binding the parties."

Although the tenant has mentioned that she accepts to dispose of the animal in case of an order, the Rental Board does not believe her and found a serious injury at both the yelping as well as the urine everywhere on the balcony



causing odors and inconvenience to the building structure. Therefore, the Court terminates the lease of the tenant rather than simply order her to depart from her animal to comply with the lease.

In other cases, although it is allowed to have a dog in the lease, it is nonetheless a fact that a clause could restrict the number of animals. Thus, one can get an order to dispose of a second dog when only one was accepted in the lease (2).

In all cases, the animals owned must comply with municipal regulations. The media recently announced a wave of changes in the municipalities in this regard; one should therefore remain vigilant. If some breeds (e.g. pitbulls) are prohibited, the owner will be entitled to demand respect of this ruling.

(1) *Tente vs. Garcia*, 2016 QCRDL 18949

(2) *Champagne vs. Roussy*, 2014 QCRDL 28613

*Les Peintres du Roi*  
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL  
PEINTRE EN BÂTIMENT  
RBQ: 5644-2981-01  
SAMY RAMSEY  
SAMY.RAMSEY@GMAIL.COM  
514 655.8583

**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. »

## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCES DE LOCATION

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

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

## 2. APPAREILS MÉNAGERS

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

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

## 3. ARMOIRES DE CUISINE

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

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

## 4. ASSURANCES

**Assurances ML**  
Tél.: (514) 373-1991  
Sans frais : 855-373-1991  
info@assurancesml.com  
www.assurancesml.com

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

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

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

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

## 5. AVOCATS

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

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:  
- Relations locateur - locataire  
- Résidentiel et commercial  
- Immobilier  
- Bail commercial  
- Régie du logement.

## 6. BAIGNOIRES

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

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

**Bain Miracle Montréal**  
Tél.: (514) 522-3737  
bainmiraclemonreal@live.fr  
www.bainmiraclemonreal.ca

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

## 7. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Fibrobalcon Inc**  
Claude Lacasse, Propriétaire  
Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630  
clacasse@fibrobalcon.com  
www.fibrobalcon.com

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

**Jules Gagné Métal inc.**  
Tél.: (514) 648-6184  
julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 8. BÉTON

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

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

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

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

## 9. CALFEUTRAGE

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

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

## 10. CHAUFFE-EAU

**Hydro Combustion**  
Tél.: (450) 628-5060  
Aute : (514) 212-7937  
jfhughes@hydrocombustion.ca  
www.hydrocombustion.ca

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

**HydroSolution**  
Annie Beaudoin, représentante  
Tél.: (514) 326-0606 poste 4281

Cell.: (514) 604-0910  
abeaudoin@hydrosolution.com  
www.hydrosolution.com

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

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

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

## 10. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

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

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

## 12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Construction A. Desfossés.**

**Alexis Desfossés**  
Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

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

**Construction Bostan inc.**  
(514) 510-7310  
(514) 973-1973

b.construction@outlook.com  
constructionbostan.ca

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

**Construction Seni inc.**  
**Entrepreneur général**  
514-863-5722  
450-759-0263

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

**Entreprise Reno Bell Inc**  
**Grace Amaral - Gérante**  
Tél.: (514) 254-7366  
Autre : (514) 796-7267  
info@renobell.ca  
www.renobell.ca

- Rénovations générales  
- Commercial, Résidentiel, Industriel  
- Salle de bain, Cuisine, Sous-Sol, etc...  
- Nettoyage et restaurations après sinistres  
- Division de nettoyage, lavage de vitres, murs et plafond, tapis, meubles, etc...  
- Entretien ménager

## Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

## Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

internul@videotron.ca

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

## 13. 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.

## 14. COUVREURS

### Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

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

### Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie

Tél.: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

### René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,

St-Léonard, H1P 2X4

Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

### Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé

14519 Joseph-Marc-Vermette

Mirabel (QC) J7J 1X2

Téléphone : (450) 430-3663

Télécopieur : (450) 430-3956

Cellulaire : (514) 882-2811

pascalhogue@toiturespme.com

www.toiturespme.com

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

### UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur

2015, Belanger est, suite 5,

Montréal Qc H2G 1B9

Tel: (514) 916-9150

Uvqcom@yahoo.com

Uvq.com

- Toitures d'asphalte et gravier, et bardeaux
- Membranes auto-collantes
- Bardeaux
- Résidentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
- RBQ : 5658-0004-01

## 15. DÉMÉNAGEMENT

### Transport et Aménagement

Lafrance Inc

Jean-François Lafrance, Président

Tél.: (514) 951-3627

talinc@hotmail.fr

www.transportamenagementlafrance.com

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

## 16. DÉTECTIVE PRIVÉ

### Sécurité Investigations Quali-T

Tel: (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

- Dépistage et solvabilité
- Filature (CSST ou autres)
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location
- Investigation informatique
- Caméras et système contrôle d'accès
- 10% rabais aux membres APQ

## 17. DRAINAGE

### Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

## 18. ÉLECTRICITÉ

### 9317-5446 Québec inc.,

f.a.s. Akoum électrique

(514) 327-5837

(514) 571-5838

akomelectrique@hotmail.com

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

### R.D.S. Électrique Inc.

Tél.: (514) 759-4836

(514) 562-8142

Fax: (514) 759-6772

Maitre électricien, membre CMEQ

RBQ: 5612-8903

35 ans d'expérience

Tout genre de travaux électriques, remplacement de panneaux, service d'entrée,

chauffage, rénovation, prévention, Résidentiel et commercial

Service de 24 heures

Estimation gratuite

Bon prix.

## 19. ENTRETIEN - NETTOYAGE

### Nettoyage Renaissance

Justin Parent

Tél.: (514) 708-7624

Autre : (450) 638-7700

info@rnettoyage.com

www.rnettoyage.com

- Tapis et carpettes, meubles en cuir/tissu
- Grand ménage, Ménage après construction
- Entretien ménager (conciergerie volante)
- Région de Montréal, Laval, Rive-sud

## 20. ENVIRONNEMENT

### Tecosol Inc.

Myriam Dufresne, Conseillère en environnement

Tél.: (450) 922-1410

Autre : (514) 880-4545

m.dufresne@tecosol.com

www.tecosol.com

- Évaluations environnementales et décontamination des sols

### Groupe ABC Inc.

Samuel Roberge, M. Sc Géo. EESA,

Directeur immobilier

Tél.: (866) 454-5644

Cell.: (514) 554-0598

slaberge@groupeabs.com

www.groupeabs.com

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

## 21. ÉVALUATEURS

### SPE Valeur Assurable Inc

Robert Plante, Président

Tél.: (514) 788-9777

Sans Frais : (800) 227-5277

evaluation@spevalueurassurable.com

www.spevalueurassurable.com

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

## 22. EXTERMINATEUR

### ABC Gestion Parasitaire

Tél.: (514) 737-7477

www.exterminationabc.com

- Produits et services professionnels

### Elite Gestion Parasitaire inc.

Pascal Rock

Tél.: (514) 791 8385

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

## Extermination Contre-Attak

Robert Gaudreault propriétaire

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

Info@contre-attak.ca

www.contre-attak.ca

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

## Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

## 23. FINANCEMENT

### Centres Hypothécaires Dominion

Lesley Wright MBA

Tél.: (514) 808-3661

lesleywright@dominionlending.ca

www.wrightmortgages.ca

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

## 23. FORMATION EN IMMOBILIER

### Immofacile.ca

1-877-398-5071

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

### Patrick Hérard

Formateur, coach en placement immobilier

Tél.: (514) 569-7075

Fax: (514) 800-4413

info@patrickherard.com

www.patrikherard.com

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

## 24. GESTION D'APPELS

### Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

**25. GESTION IMMOBILIÈRE**

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

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

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

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

**Gestion G.S.B.R. SENC**  
 Tél.: (514) 961-8465  
 info@gestionsbr.com

- Location d'appartements / Condominium
- Collecte de loyer et compabilité
- Représentation à la Régie du logement
- Gestion des travaux

Montréal, Rive-Nord, Laurentides

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

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

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

- Gestion immobilière jusqu'à 50 logements

**27. HUISSIERS DE JUSTICE**

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

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

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

- Nous desservons les districts judiciaires de:

Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois

- Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province
  - Service 24 heures, 7 jours sur 7
  - Signification, saisie, vente et constat
  - En matière de la Régie du logement
- Notre mission, votre satisfaction!*

**28. HYPOTHÈQUE**

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

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

**29. INGÉNIERIE**

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

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

**30. IMPÔTS FISCALITÉ**

**Centre financier Carrefour**  
 Planificateur financier  
 Louis Robert  
 Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

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

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

**31. INSONORISATION**

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

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

**32. INSPECTION BÂTIMENT**

**ANIEB**  
 Association Nationale des  
 Inspecteurs et Experts en  
 Bâtiments

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

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

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

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

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

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

**33. MAÇONNERIE**

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

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

**Maçonnerie Gratton**  
 Tommy Bouillon, Président  
 Tél.: (514) 367-1631  
 Autre : (514) 576-1441

- tommybouillon@maconneriegratton.com
- www.maconneriegratton.com

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

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

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

**34. NETTOYAGE DE CONDUITS**

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

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

**Les Entreprises NCS**  
 Manon Lalumière, adjointe administrative  
 Tél.: (450) 437-4906  
 info@entreprisesnecs.com  
 www.entreprisesnecs.com

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

**35. PEINTURE**

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

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

**36. PLANCHER**

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

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

**Rénovation et Plancher**  
 Castilloux

- Tél.: (450) 586-4269
- planchercastilloux@bellnet.ca
- www.renovationetplanchercastilloux.com
- Sablage de plancher escalier et rampe
- Teinture personnalisée et vernis écologique sans odeur
- Travaux faits par le propriétaire
- Vente et pose de plancher brut, pré-verniss, pré-huilé, flottant, ingénierie
- Escalier et rampe
- Travaux de réparation après sinistre .
- RBQ 8104 3457-27

**37. PLOMBERIE**

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

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

**38. PORTES ET FENÊTRES**

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

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

**Fenestration Plasse A Rénovation**  
 Alain Plasse, Entrepreneur

- Tél.: (450) 746-2553
- parenovation@msn.com
- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

**39. SÉCURITÉ - INCENDIE**

**Groupe Boroy Notiplex**  
 Damien Langlois, Directeur général

Tél.: (514) 353-8765  
 Autre : (514) 941-4944  
 damien.langlois@notiplex.com

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

## 40. RÉPARATION

**Lauresco**  
 Laurent Gagnon  
 Tél.: (514) 826-6900  
 info@lauresco.ca  
 www.lauresco.com

- Service complet d'après-sinistre, d'inspection et de rénovation
- Urgence 24/7
- Thermographe certifié
- RBQ 5617-3511-01

## 41. TÉLÉPHONES MOBILES

**Rogers**  
 Tél.: (514) 395-5696  
 Courriel: apq@rci.rogers.com

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

## 42. TRAITEMENT DES EAUX

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

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

# A co-owner who does not want to abide by the deed of co-ownership condemned to pay the costs incurred by the syndicate

Me Kevin Lebeau

In a recent judgement of the Court of Québec, Small Claims Division 1, the Court dismissed the claim for damages of a co-owner against the syndicate of co-owners, and condemns the co-owner to pay all legal costs incurred by the syndicate.

### THE CLAIMS OF THE PARTIES

In his legal action, the co-owner seeks to obtain a settlement of \$11,036.60 from his syndicate of co-ownership. This claim consists of: \$4,038.60 as a "refund" of the purchase price of the common portions of the co-ownership; \$5,000 for trouble and inconvenience including bank charges, legal fees, lost time, etc.; \$1,038 for expungement proceedings to legal mortgages he considers to have been made illegally; \$960.00 for co-ownership fees he had to pay.

In turn, the syndicate denies any fault on its part, and denies owing any amount whatsoever to the co-owner. As for the part of the claim for the "reimbursement" of the purchase price of the common portions, the syndicate denies owing any amount whatsoever to the co-owner considering that the syndicate has sold nothing to him.

In addition to this defence the syndicate claims from the co-owner in a counterclaim reimbursement of the costs and expenses incurred to

recover common expenses owed to it for a total of \$4,546.62.

### THE FACTS FOUND BY THE COURT

The deed of co-ownership, drafted by the real-estate developer, established a divided co-ownership including thirty-eight private residential units.

The common portions of the building are composed mainly of driving lanes for vehicles, a common ground, and a garage. The private parts are squares of land on which are already based the mobile homes of the co-owners.

Once the deed of co-ownership was published, the co-owner signed a deed of purchase with the real-estate developer and he became co-owner. The Court notes that under this act, he claims to have received a copy of the deed of co-ownership, and commits himself to contribute to the common expenses and emergency funds. He also commits himself to respect the deed of co-ownership, and to comply with rules adopted by the assembly of co-owners.

He gave the syndicate a series of ten postdated checks addressed to the syndicate to pay his contribution to the common expenses for the next ten months.

Despite these obligations he assumed from the outset, the co-owner refused to comply with the regulations.

He contacted the syndicate to obtain an access key to the garage, but he was shocked when the syndicate's board of directors informed him that the parking spaces in the garage offer no free access to co-owners, and that they must rent them for a monthly fee.

Instead, he demanded that the syndicate remitted his postdated cheques that had not been cashed yet, and he canceled payment on the one for the then current month.

The members of the board of directors met with the co-owner in order to make him understand that he had to pay his contribution to the charges, but the co-owner refused to cooperate. The board members reminded him that, according to the deed of co-ownership, the refusal to pay his contribution to the common expenditures might result in loss of the privilege of paying the common charges in monthly installments, and that all expenses for the year would become due immediately.

The administrators also reminded the co-owner that the deed of co-ownership provides for an interest at 2% per month in the event of failure to pay, in addition to the costs incurred by the syndicate because of this defect, notably professional fees.

The directors also invoked that a penalty clause applies to co-owners who contravene the provisions of the deed of co-ownership. This clause provides for monetary penalties depending on the number of offences.

Despite a formal notice, the co-owner has still refused to pay the amounts due and the costs claimed. According to the testimony of the directors of the syndicate, they had no other choice but to publish a legal hypothec against the fraction of the co-owner to protect the debt of the syndicate. A notice of exercise of a right of mortgage was issued shortly after.

Aware of the situation, the mortgage creditor of the co-owner has given him notice to pay the arrears of the common expenses and to obtain the cancellation of the legal mortgage and the notice of exercise.

Faced with this pressure from his mortgage lender, the co-owner pays a portion of the amount due, and obtains the cancellation of the legal





Me Kevin Lebeau

## Un copropriétaire qui ne veut rien savoir de la déclaration de copropriété condamné aux frais occasionnés au syndicat

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, Division des Petites créances<sup>1</sup>, le Tribunal a rejeté la demande en dommages d'un copropriétaire contre le syndicat des copropriétaires, et condamne le copropriétaire à payer tous les frais d'avocats engagés par le syndicat.

### Les prétentions des parties

Dans sa poursuite, le copropriétaire cherche à obtenir une condamnation de 11 036,60 \$ contre son syndicat des copropriétaires. Cette réclamation est composée des montants suivants: 4 038,60 \$ en guise de «remboursement» du prix d'achat de la partie commune de la copropriété; 5 000 \$ pour troubles et inconvénients dont frais bancaires, frais d'avocats, perte de temps, etc.; 1 038 \$ pour des procédures en radiation d'hypothèques légales qu'il estime avoir été faites sans droit; 960 \$ de frais de copropriété qu'il a dû déboursier.

Pour sa part, le syndicat nie toute faute de sa part, et nie devoir quelque somme que ce soit au copropriétaire. Quant à la partie de la réclamation portant sur le «remboursement» du prix d'achat des parties communes, le syndicat nie devoir quelque somme que ce soit au copropriétaire considérant que le syndicat n'a rien vendu à ce dernier. En plus de cette défense, le syndi-

cat réclame au copropriétaire dans une demande reconventionnelle, le remboursement des frais et déboursés encourus pour récupérer les charges communes qui lui étaient dues totalisant 4 546,62 \$.

### Les faits retenus par le Tribunal

La déclaration de copropriété fait par le promoteur immobilier, établie une copropriété divise comprenant trente-huit parties privatives d'habitation.

Les parties communes de l'immeuble sont formées principalement de voies de circulation pour les véhicules, un terrain commun, et un garage. Les parties privatives sont des carrés de terrain sur lesquels reposent déjà les maisons mobiles des copropriétaires.

Une fois la déclaration de copropriété publiée, le copropriétaire a signé un acte d'achat avec le promoteur immobilier et il devient copropriétaire. Le Tribunal remarque qu'aux termes de cet acte, il déclare avoir reçu une copie de la déclaration de copropriété, s'engage à contribuer aux charges communes et au fonds de prévoyance. Il s'engage aussi de respecter la déclaration de copropriété, et de se conformer aux règlements adoptés par l'assemblée des copropriétaires.

Il a remis au syndicat une série de dix chèques postdatés pour payer sa contribution aux charges communes pour les dix prochains mois. Malgré les obligations qu'il a contractées, dès le départ, le copropriétaire a refusé de respecter les règlements.

Il s'est adressé au syndicat pour obtenir une clef d'accès au garage, mais il s'est choqué lorsque le conseil d'administration du syndicat l'informe que les espaces de stationnement dans le garage ne sont pas de libre accès pour les copropriétaires, et qu'ils doivent les louer moyennant des frais mensuels.

En revanche, il a exigé que le syndicat lui retourne ses chèques postdatés non encore encaissés, et il a fait un arrêt de paiement sur celui du mois alors courant.

Les membres du conseil d'administration ont rencontré le copropriétaire dans le but de lui faire comprendre qu'il doit acquitter sa contribution aux charges, mais le copropriétaire a refusé de collaborer. Les membres du conseil lui ont rappelé qu'aux termes de la déclaration de copropriété, le refus de payer sa contribution aux charges pourra entraîner la perte du privilège de payer les charges communes par versements mensuels, et que toutes les charges de l'année deviendront dues immédiatement. Les administrateurs ont rappelé également au copropriétaire que la déclaration de copropriété prévoit des intérêts à 2% par mois en cas du défaut de payer, en plus des frais engagés par le syndicat en raison de ce défaut, notamment les honoraires professionnels.

Les administrateurs ont invoqué également qu'une clause pénale s'applique aux copropriétaires qui

contreviennent aux dispositions de la déclaration de copropriété. Ladite clause prévoit des pénalités monétaires selon le nombre d'infractions.

Malgré une mise en demeure, le copropriétaire a toujours refusé de payer les sommes dues et les frais réclamés.

Selon le témoignage des administrateurs du syndicat, ils n'avaient d'autre choix que de publier une hypothèque légale contre la fraction du copropriétaire pour protéger la créance du syndicat. Un préavis d'exercice est publié peu après.

Au fait de la situation, le créancier hypothécaire du copropriétaire l'a mis en demeure de payer les arrérages des charges communes, et obtenir la radiation de l'hypothèque légale et du préavis d'exercice.

Face à cette pression de la part de son créancier hypothécaire, le copropriétaire paie une partie de la somme due, et obtient la radiation de l'hypothèque légale et du préavis d'exercice.

Il a refusé toutefois, de rembourser le syndicat pour les frais engagés pour la publication de l'hypothèque légale et du préavis d'exercice, et il reste toujours les pénalités et les intérêts, que le copropriétaire refuse d'acquitter malgré une mise en demeure de la part du syndicat.

À la place, le copropriétaire poursuit le syndicat pour la somme de 12,000\$, et il refuse d'acquitter sa contribution aux charges pour l'année 2016, invoquant qu'il n'est

# LK TOITURES

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

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



RESTAURATION APRÈS-SINISTRE  
Thermographe certifié

## 514 826 6900

Urgence 24/7



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

[info@lauresco.ca](mailto:info@lauresco.ca)

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

# BÉTONEL<sup>MD</sup>



## Offre spéciale

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

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

# 35%

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

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



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

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

*Suite de la page 16 : Un copropriétaire qui ne veut rien savoir de la déclaration de copropriété condamné aux frais occasionnés au syndicat*

responsable d'aucune charge commune.

Par sa demande reconventionnelle contre le copropriétaire, le syndicat réclame les montants suivants : frais bancaires suite au refus de paiement 21\$, 3 courriers recommandés 37,95\$, frais de notaire pour l'hypothèque légale et frais d'avocats 3112,67\$, temps consacré par les membres du conseil d'administration 500\$, plus 875\$ en pénalités en application de la clause pénale de la déclaration de copropriété.

#### Analyse par le Tribunal

Le Tribunal a rappelé que le copropriétaire doit établir qu'il est plus probable qu'improbable que le syndicat a commis une faute.

Au sujet de la réclamation par le copropriétaire de la somme de 4038,60\$ à titre de «remboursement» du prix payé au promoteur immobilier pour la partie commune, selon le Tribunal, le syndicat n'en est aucunement redevable. Le syndicat n'a rien vendu au copro-

priétaire, et n'a reçu aucune somme en lien avec les parties communes de l'immeuble. Le Tribunal souligne que si le copropriétaire estime qu'il a subi un préjudice en signant son acte d'achat, qu'il doit s'adresser à celui de qui il a acheté, soit le promoteur immobilier.

En ce qui a trait aux troubles, inconvénients, frais d'avocats, perte de temps, le Tribunal estime que le copropriétaire n'a pas établi quelque faute que ce soit de la part du syndicat.

Selon le Tribunal, la preuve du syndicat à l'égard du copropriétaire était à l'effet totalement contraire.

Selon le Tribunal, la preuve du syndicat démontre que le copropriétaire refuse de se conformer à une des règles de base de la copropriété, c'est à dire celle de payer sa contribution aux charges communes. Le Tribunal rappelle que cette obligation découle directement du fait que le copropriétaire a choisi d'acheter une fraction de la copropriété.

Selon le Tribunal, l'incompréhension



du copropriétaire contribue à son entêtement, et occasionne des frais importants pour lui-même et le syndicat.

Le Tribunal rappelle aux parties que le fait de vivre en copropriété exige des concessions, et nous force à comprendre les droits des autres. Le Tribunal constate que le copropriétaire n'est enclin à faire aucune concession envers la collectivité des copropriétaires, ou de se conformer à la déclaration de copropriété. Le copropriétaire refuse de contribuer aux charges communes

comme tous les autres copropriétaires, et il prétend avoir droit à un usage du garage illimité et sans frais, ce qui n'est appuyé d'aucune façon par la déclaration de copropriété et les règlements adoptés par l'assemblée des copropriétaires. Bien au contraire, l'assemblée des copropriétaires a décidé que l'usage du garage serait permis aux copropriétaires, mais selon des règles établies et moyennant des frais.

Le Tribunal rappelle que le copropriétaire, comme tous les autres, a l'obligation de contribuer selon

# 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)

sa quote-part charges, au maintien et à l'entretien de toutes les parties communes de l'immeuble, entre autres le garage, le lot vacant, les allées véhiculaires, et toutes les infrastructures. Cette obligation découle du fait qu'il a acheté un immeuble qui fait partie d'une copropriété.

Le Tribunal confirme que le syndicat a l'obligation de conserver l'immeuble et préserver les parties communes de celui-ci. Il dispose de tous les pouvoirs nécessaires pour fixer les charges communes, percevoir celles-ci, et prendre les mesures qui s'imposent, incluant la publication d'une hypothèque légale, lorsqu'un copropriétaire refuse ou néglige d'acquitter sa contribution aux charges.

Selon le Tribunal, les mesures d'hypothèque légale prises par le syndicat contre le copropriétaire étaient fondées à tous les niveaux considérant l'entêtement de ce dernier et de son refus catégorique d'assumer ses obligations. Ces obligations lui incomberont tant et aussi longtemps qu'il demeure copropriétaire.

Conséquemment, le Tribunal a jugé que la réclamation du copropriétaire contre le syndicat n'était aucunement fondée et devait être rejetée en totalité, et le copropriétaire doit être condamné à payer les frais judiciaires du syndicat de 240\$.

Concernant la demande reconventionnelle du syndicat contre le copropriétaire, le Tribunal a souligné que la déclaration de copropriété prévoit clairement le droit du syndicat d'exiger le remboursement par le copropriétaire les honoraires et déboursés de son conseiller juridique lorsque ses services sont requis à la suite du défaut du copropriétaire de respecter la déclaration de copropriété, incluant le fait de payer sa contribution aux charges. Conséquemment, le syndicat est bien fondé de demander du copropriétaire le remboursement des frais engagés auprès de ses conseillers juridiques pour l'hypothèque légale (3112,67\$), ainsi que pour les frais bancaires (21\$) et les courriers recommandés (37,95\$).

En ce qui concerne les pénalités réclamées par le syndicat, la déclara-

tion de copropriété prévoit que les arrérages de tout paiement dû par un copropriétaire portent intérêts au taux de 2% par mois à compter de la date où ils sont exigibles. Ceci est conforme à l'article 1617 du Code civil du Québec qui prévoit que les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux convenu... ».

Selon le Tribunal, la clause pénale contenue à la déclaration de copropriété vise non pas les retards de paiement, mais plutôt des cas de contravention à l'une ou l'autre des dispositions de la Déclaration de copropriété relativement à l'usage des parties communes ou des parties privatives.

Selon le Tribunal, le syndicat n'a donc pas droit au montant de 875\$ réclamé à titre de pénalité. Selon le Tribunal, la clause d'intérêts s'applique sur les frais engagés par le syndicat, et que le copropriétaire refusait de payer.

Quant au montant réclamé pour le

temps consacré par les administrateurs à cette affaire, le Tribunal était d'avis qu'aucun montant devait être accordé à titre de dommages. Le temps consacré par les administrateurs fait partie de leur mandat, même si le travail exigé sortait de l'ordinaire. À ce sujet le Tribunal a rappelé que le copropriétaire, à titre de partie adverse, ne peut être tenu responsable du choix des administrateurs quant à l'énergie et le nombre d'heures qu'ils ont consacrées au dossier.

Pour toutes ces raisons, le Tribunal a condamné le copropriétaire à payer au syndicat la somme de 3 171,62 \$ avec l'intérêt au taux convenu de 26,82 % par année depuis la date de dépôt de la demande reconventionnelle, plus les frais judiciaires de 89\$.

Comme la demande du copropriétaire contre le syndicat a aussi été rejetée, le copropriétaire a été condamné à payer au syndicat les frais judiciaires de 240\$.

1.. 450-32-017917-154, 2016 QCCQ 4000

## Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

### ThermStopper PLUS®



Technologie intelligente

Économies garanties

Incentifs des services publics



Partenariats avec les services publics

Réduction des émissions de carbone

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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation

*Suite de la page 15 : A co-owner who does not want to abide by the deed of co-ownership condemned to pay the costs incurred by the syndicate*

mortgage and the notice of exercise.

However, he refused to reimburse the syndicate for costs incurred for the publication of the legal mortgage and the notice of exercise, and there are still the penalties and interest that the co-owner refuses to pay in spite of a formal notice from the syndicate.

Instead, the co-owner takes legal action against the syndicate for the amount of \$12,000, and he refuses to pay his contribution to the costs for the year 2016, citing that he is not responsible for any common expenditures.

By its counterclaim against the co-owner, the syndicate claims the sum of the following amounts: bank charges following the refusal to pay \$21.00, \$37.95 for 3 registered mails, \$3112.67 for notary fees for the legal mortgage and lawyers' fees, \$500.00 for time spent by the members of the board of directors, plus \$875.00 in penalties under the penalty clause of the declaration of co-ownership.

#### ANALYSIS BY THE COURT

The Court recalled that the co-owner must establish that it is more likely than not that the syndicate was at fault.

Regarding the claim by the co-owner of the sum of \$4,038.60 in respect of "repayment" of the price paid to the real-estate developer for the common portion, according to the Court, the syndicate is by no means liable. The syndicate has not sold anything to the co-owner, and received no money in relation to the common portions of the building. The Court notes that if the co-owner believes he has suffered harm by signing the purchase deed, he must address the one from whom he bought, i.e. the real-estate developer.

With respect to problems, drawbacks, legal fees, loss of time, the Court considers that the co-owner has not established any wrongdoing whatsoever on the part of the syndicate.

According to the Court, the evidence of the syndicate with regard to the co-owner had the totally opposite effect.

According to the Court, the evidence of the syndicate demonstrates that the co-owner refuses to comply with the most basic rules of the deed of co-ownership, i.e. the one to pay his contribution to the common expenses. The Court observes that this obligation stems directly from the fact that the co-owner has chosen to buy a portion of the co-ownership.

According to the Court, the co-owner's misunderstanding contributes to his stubbornness, and causes significant costs for himself and the syndicate.

The Court reminds the parties that the fact of living in a co-ownership requires concessions, and forces us to understand the rights of others. The Court finds that the co-owner is not willing to make any concession to the assembly of the co-owners, or to comply with the deed of co-ownership.

The co-owner refuses to contribute to the common expenses like all other co-owners, and he claims to be entitled to an unlimited use of the garage at no cost, which is not supported in any way by the deed of co-ownership and the regulations adopted by the assembly of the co-owners. On the contrary, the assembly of co-owners decided that the use of the garage would be allowed to co-owners, but only according to established rules and the payment of a fee.

The Court notes that the co-owner, like any other, has the obligation to contribute his share of the expenses, for the maintenance and upkeep of all the common portions of the building, including the garage, the vacant lot, the vehicle driveways, and all infrastructures. This obligation stems from the fact that he bought a co-ownership that is part of a building.

The Court confirms that the syndicate has the obligation to maintain the building and preserve the common portions of it. It has all the powers necessary to fix common expenses, collect them, and take

the necessary measures, including the publication of a legal mortgage, when a co-owner refuses or fails to pay his contribution to the expenses.

According to the Court, the legal mortgage measures taken by the syndicate against the co-owner were soundly based at all levels regarding the stubbornness of the latter and his refusal to meet his obligations. Such obligations will devolve upon him as long as he remains co-owner.

Consequently, the Court found that the claim of the co-owner against the syndicate has no basis whatsoever and should be rejected in full, and that the co-owner must be ordered to pay the syndicate's Court costs of \$240.00.

Concerning the syndicate's counterclaim against the co-owner, the Court emphasized that the deed of co-ownership clearly states the syndicate's right to demand repayment by the co-owner of the fees and expenses of its legal counsel when his services are required following the co-owner's fault to comply with the deed of co-ownership, including the fact to pay his contribution to the costs. Consequently, the syndicate is well founded in its request to the co-owner for reimbursement of costs incurred with its legal advisors for the legal mortgage (\$3,112.67) and for bank charges (\$21.00) and registered letters (\$37.95).

Regarding penalties claimed by the syndicate, the deed of co-ownership provides that the arrears of any payments due by a co-owner bear interest at 2% per month from the date they are due. This is in accordance with Section 1617 of the Québec Civil Code which provides that "damages which result from delay in the performance of an obligation to pay a sum of money consist of interest at the agreed rate..."

According to the Court, the penalty clause contained in the

deed of co-ownership does not aim at delayed payments, but rather at cases of violation of any provisions of the deed of co-ownership regarding the use of common portions or of the privative portions.

According to the Court, the syndicate is not entitled to the amount of \$875 claimed as penalty. According to the Court, the interest clause applies to expenses incurred by the syndicate, and that the co-owner refused to pay.

As for the amount claimed for time spent by the administrators on this case, the Court was of the view that no amount should be awarded in damages. The time spent by the administrators is part of their mandate, even if the work required was out of the ordinary. In this matter the Court recalled that the co-owner, as the opposing party, cannot be held responsible for the choice of the directors concerning the energy and the number of hours they spent on the case.

For all these reasons, the Court sentenced the co-owner to pay the syndicate the amount of \$3,171.62 with interest at the agreed rate of 26.82% per annum from the date of filing of the counterclaim, plus the judicial costs of \$89.

As the request of the co-owner against the syndicate has also been rejected, the co-owner was ordered to pay the syndicate the court costs of \$240.

For any questions about co-ownerships or real-estate law in general, do not hesitate to contact our team of lawyers specializing in the field.

*1. 450-32-017917-154, 2016 QCCQ 4000*

