

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

NE PAS LOUER LA PEAU DE L'OURS AVANT DE L'AVOIR ACHETÉE!

Me Annie Lapointe

Dans un jugement récent ⁽¹⁾, le propriétaire d'un logement demande l'annulation d'un bail et l'expulsion du locataire.

Ainsi, le titulaire d'une offre d'achat acceptée, soit le proposant acheteur, a conclu un bail avec un locataire avant de devenir propriétaire en titre.

Le vendeur, qui refuse ensuite de donner suite à la promesse de vente, conteste en conséquence la validité de ce bail qui n'a pas été signé par lui.

L'offre d'achat acceptée contient une clause concernant la visite et la signature de baux :

« À compter de l'acceptation des présentes, les parties conviennent que Monsieur X, propriétaire, accommodera les visites pour le ----



et au besoin signera un bail pour et au nom de l'acheteur, Monsieur Y, sans aucun engagement ni responsabilité pour Monsieur X »

La rencontre chez le notaire a été retardée à quelques reprises.

Entre-temps, le promettant acheteur a par contre consenti un bail

de septembre 2015 au 30 juin 2016 en informant le vendeur de ce fait. L'occupation par ce nouveau locataire devait se faire après la finalisation de l'acte d'achat qui devait avoir lieu au mois d'août.

Avec l'autorisation du vendeur, le promettant acheteur avait procédé à des travaux de remise en état du

logement. Le promettant acheteur avait signé un bail et en avait informé le promettant vendeur. Malgré l'absence d'opposition suite à la connaissance de la location, en plus de la connaissance de travaux effectués par le proposant acheteur dans le but de louer, le vendeur décide finalement de changer les serrures du logement. Le vendeur qui était censé financer l'achat, a changé d'idée avant la finalisation de la transaction. Le 1er septembre 2015, le locataire en question n'a donc pas pu emménager. Il aurait toutefois emménagé par la suite.

Selon la décision, le promettant vendeur est d'avis que comme il n'est pas intervenu dans le bail tel que prévu dans l'offre d'achat, le bail serait en conséquence nul.

La Régie du logement n'a pas compétence pour régler la problématique de vente entre le promettant acheteur et le promettant vendeur. Par contre, elle a compétence

Suite à la page 2

À LIRE CE MOIS-CI

**Bail avec option d'achat :
PROBLÈMES, PROBLÈMES, PROBLÈMES**

5

**Les critères qui doivent guider le juge pour octroyer une
indemnité lors d'une reprise de logement**

8

**Travaux de parties communes: le Tribunal confirme que
l'aval d'un copropriétaire n'était pas requis**

10





Me Annie Lapointe

Suite de la page Couverture

pour ce qui est de la validation du bail. Le juge de la Régie du logement conclut que par son comportement, le propriétaire vendeur a confirmé les actes conclus par l'acheteur, en ayant été informé des démarches de rénovation et de location, en remettant les clés et en étant mis au courant d'un emménagement prématuré et ce, même si l'offre d'achat n'a pas été entièrement respectée sur la façon de faire.

La Régie du logement se demande ensuite si le simple fait que celui-ci choisisse de ne pas donner suite à la vente de son immeuble invalide pour autant tous les actes accomplis, de bonne foi, par le promettant acheteur ?

La Régie du logement en vient à la conclusion que non, car il y aurait eu une sorte de mandat entre le vendeur et l'acheteur. Le juge réitère que la loi ne précise pas que le locataire doit être aussi propriétaire de l'immeuble pour que le contrat de bail produise ses effets. Le locataire a contracté avec une personne qui avait apparemment les

droits sur la location. Ainsi, selon la décision, le juge conclut que le droit à la location du logement a été délégué par le propriétaire vendeur. En effet, il a laissé croire que le promettant acheteur avait la faculté de louer le logement avec son autorisation, par exemple en ayant remis les clés.

Nous recommandons la prudence dans les actes posés lors de l'acquisition ou de la vente d'un immeuble, surtout tant que le contrat final n'est pas signé.

(1) 235728 31 20150904 G, 2015 QCRDL 36864.

In a recent judgment ⁽¹⁾, the owner of a rental dwelling requests the cancellation of a lease and the eviction of the tenant.

Thus, the holder of an accepted offer to purchase, or the prospective buyer, entered into a lease with a tenant before becoming titleholder.

The seller, who then refuses to comply with the agreement to sell, subsequently contests the validity of this lease which was not signed by him.

An accepted offer to purchase con-

tains a clause concerning the visit and the signing of leases:

"Beginning with the acceptance hereof, the parties agree that Mr X, the owner, will accommodate visits to ---- and, if need be, will sign a lease for and on behalf of the buyer, Mr Y, without any commitment or responsibility for Mr X."

The meeting at the notary's has been delayed a few times.

Meanwhile, the promisor buyer has however granted a lease from September 2015 until 30 June 2016, informing the seller of this fact. The occupation of the premises by the new tenant had to take place after the completion of the purchase deed to be held in the month of August.

With the permission of the seller however, the promisor buyer had begun the work of rehabilitation of the housing. The promisor buyer had signed a lease and had informed the promisor seller. Despite the absence of opposition following knowledge of the work done by the prospective buyer in order to rent, the seller finally decided to change the locks of the housing. The seller, who was supposed to finance the purchase, had changed his mind before finalizing the transaction. On 1 September 2015, the tenant in question could therefore not move in. He had, however, moved in thereafter.

According to the judgment, the promisor seller believes that, because he was not involved in the lease as set out in the offer to purchase, the lease therefore would be null and void.

The Rental Board has no jurisdiction to settle the issue of sale between the promisor buyer and the promisor seller. However, it has jurisdiction in respect of the validation of the lease. The judge of the Régie du logement concludes that,

by his conduct, the selling owner confirmed the acts entered into by the buyer, by having been informed of the renovation and rental initiatives, by handing over the keys, and by being made aware of the premature moving in and this, even if the bid had not been fully respected on the proper procedure to follow.

The Régie du logement then wonders whether the simple fact that the owner chooses not to proceed with the sale of his building invalidated however all the actions done, in good faith, by the promisor buyer.

The Régie du logement comes to the opposite conclusion that this is not so, because there would have been some kind of a mandate between the seller and the buyer. The judge reiterated that the law does not specify that the landlord should also be the owner of the building for the lease to take effect. The lessee has contracted a lease with a person who apparently had the rights to the lease. Therefore, according to the decision, the judge concluded that the right to rent the housing had been delegated by the owner seller. Indeed, he had allowed the promisor buyer to believe that the latter had the ability to rent the unit with his authorization, for instance by having handed over the keys.

We therefore recommend caution in the actions during the acquisition or sale of a building, especially as long as the final contract has not been signed.

(1) 235728 31 20150904 G, 2015 QCRDL 36864.



**Formation : Lundi le 18 Avril 2016 :
Détenion d'un immeuble à plusieurs**



Que ce soit un projet de couple, entre amis ou en famille, il arrive pour toutes sortes de raisons, de décider d'acheter une habitation à plusieurs, ou bien de participer à la gestion de l'immeuble d'un conjoint.

En cas de séparation ou de décès, on ne veut pas laisser un immeuble détenu à plusieurs dans l'incertitude quant aux intentions. Cela affecte-t-il le processus de location? La conférence a pour objet la prise de conscience de certains éléments à planifier pour la gestion et la protection de la participation de chacun dans le projet.

Gratuit pour les membres Argent et Or - Communiquez avec nous pour les membres Bronze ou non-membres pour connaître les coûts.

dans notre bureau de Montréal ou par nos diffusions en direct

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

**6 @ 8 - Lundi le 16 Mai 2016 :
Les derniers développements
en droit locatif**



Chaque deux mois, l'APQ tiendra un 6 @ 8 où vous pourrez venir discuter avec nos experts et vous assisterez aussi à une conférence sur un sujet d'actualité.

Et pour ceux qui veulent profiter dans le confort de leur foyer de la conférence, elle sera disponible en direct à 18h30 lors du 6 @ 8.

au 10720 boul. Saint-Laurent, Montréal et en webdiffusion de 18h30

Participez à nos 6 @ 8 et rencontrez des propriétaires de logements locatifs, des gestionnaires immobiliers et des partenaires d'affaires!

Venez prendre un verre à la santé de l'immobilier tout en prenant une bouchée !

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

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



120ans

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



Me Martin Messier

Proprios pris au piège Trapped rental property owners

Dans cette saison de location, tout comme dans les autres, certains propriétaires mal informés se feront prendre au piège de la discrimination.

Lorsque aucun bail n'est en vigueur, la Régie du Logement n'a pas juridiction. Cependant, la Commission des droits de la personne qui veille au respect de la charte pourrait intervenir si un de vos proposant-locataires se disait victime de discrimination.

REFUSER DE LOUER UN LOGEMENT

Lors de la location d'un logement vous pouvez choisir votre locataire. Vous pouvez notamment vous assurer que ses antécédents tant au niveau du crédit que de son comportement permettent de croire qu'il respectera les obligations découlant du bail d'un logement.

Cependant, il faut éviter de généraliser et de prendre des décisions basées sur des croyances, qui dans les faits sont erronées et ne mènent à rien.

Ainsi, le refus de louer un logement en raison de l'âge du candidat à la location est interdit. Dans certains cas, si les ressources financières du candidat ne permettent pas de louer le logement convoité par ce dernier, vous pourriez alors demander qu'une autre personne agisse à titre de caution afin de se porter garant du respect des obligations découlant du bail. À titre de membre de l'APQ, vous avez accès à des formules de protection, disponibles sur le site web de l'APQ dans la section membre, qui viennent rehausser la protection visée plutôt que de simplement signer un bail standard.



Le refus de louer parce que des enfants vivront dans le logement est aussi interdit. Des justifications basées sur l'isolation du logement qui serait trop faible, sur l'intolérance des locataires voisins face aux enfants ne sont pas valables.

Le refus de louer en raison de la race ou des croyances religieuses est également interdit. Encore une fois, les raisons que vous pourriez avoir entendues sur les habitudes de vie qui seraient incompatibles avec votre immeuble ne tiennent pas la route.

Comment se protéger en ce cas et vous assurer que les locataires ne seront pas dérangés par le nouvel arrivant et que les obligations financières comme le paiement du loyer seront respectées?

Une bonne vérification du candidat est certainement une chose à ne pas négliger.

Vérifiez vos droits et vos obligations en parlant avec un des conseillers juridiques de l'APQ est également une source d'information précieuse.

Vous n'êtes pas seul, nous sommes là pour vous accompagner dans votre réflexion.

In this rental season, just as in all the others, some badly informed owners will be trapped by the discrimination subterfuge.

If no lease is in effect, the Rental Board does not have jurisdiction. However, the Commission on Human Rights which monitors compliance with the charter could intervene if one of your candidate-tenants considers himself as a victim of discrimination.

REFUSING TO RENT A HOUSING

When renting a housing you can choose your tenant. You can especially make sure that his background, as far as his credit level or his behaviour are concerned, allows you to believe that he will respect the obligations under the lease of a dwelling.

However, one must not generalize

Suite à la page 16

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

Volume 32 No 3
Mars 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



Me Jean-Olivier Reed

Bail avec option d'achat : PROBLÈMES, PROBLÈMES, PROBLÈMES

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

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

Premièrement, dès l'arrivée des locataires dans l'immeuble, ceux-ci se sentent déjà un peu plus que des

locataires. Nombreux propriétaires nous ont affirmé que les locataires ne se gênaient pas pour effectuer des modifications importantes dans le logement et même jusqu'à toucher à la structure de l'immeuble dans le cas de maisons unifamiliales. Ces locataires utilisent le prétexte de l'achat pour effectuer ces modifications. La phrase typique : « Ne vous en faites pas, de toute façon je vais acheter votre maison, j'attends juste d'être approuvé pour une hypothèque. » Cette phrase classique qui fixe le départ d'une série de conséquences souvent très coûteuses et désastreuses pour le propriétaire.

Le propriétaire décide donc de demander la résiliation du bail et réclame des dommages à la Régie du logement. Nouvelle surprise,

la Régie dit qu'elle n'entendra pas le dossier, que vous n'êtes pas à la bonne place, puisque l'option d'achat est le contrat principal et il faut aller à la Cour Supérieure. Bonjour frais d'avocat, maux de tête, gouffre financier et délai de perdu. Pendant ce temps, frustré, le locataire cesse de payer le loyer. Le château de cartes s'effondre. (25 070907 001 G)

Nous ne vous le dirons jamais assez, c'est très risqué de s'aventurer dans ce créneau.

De plus, vous êtes à la merci de la décision du locataire dans le cas d'une vente. Pas question de changer d'idée, si vous refusez, le locataire peut entreprendre des démarches à la Cour Supérieure pour vous forcer à passer la vente. (Cui-

sine Al. C Gestion Poirier, s.e.n.c. 2013 QCCS 4884.)

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

Beaucoup de complications, alors que l'on aurait pu simplement signer un bail et quand vous aurez l'intention de vendre l'immeuble, avisez les locataires du prix afin qu'ils fassent de façon ponctuelle une offre d'achat à ce moment. Cela aura l'avantage de rendre les choses claires et distinctes et de peut-être diminuer les risques de conflits.





VANITÉS



PLANCHERS



PORTES

PRIX PRIVILÈGE POUR MEMBRES DE L'APQ!





GOLDENELITEDECO.COM

LAVAL
515 BOUL. CURÉ-LABELLE
FABREVILLE, QC
H7P 2P5
450-937-6330

DOLLARD-DES-ORMEAUX
88 BOUL. BRUNSWICK
DOLLARD-DES-ORMEAUX, QC
H9B 2C5
514-243-8860

ST-HUBERT
3929 BOUL. TASCHEREAU
ST-HUBERT, QC
J4T 2G5
450-486-3929

LEASE WITH OPTION TO BUY: PROBLEMS, PROBLEMS, PROBLEMS

Me Jean-Olivier Reed



Often being attracted by enticing offers, building owners sometimes let themselves be persuaded to sign a lease with a purchase option.

Following many disappointments of some of our members, we felt it important to inform you how this type of contract can be a source of conflict, problems and worries of all kinds.

First of all, from the arrival of the tenants in the building onwards, these already consider themselves a bit more than just being tenants. Many owners have said to us that the tenants did not hesitate to make significant changes in the housing and even alter the structure of the building in the case of one-family homes. These tenants use the pretext of buying to make these changes. The typi-

cal statement we hear goes as follows: "Never mind, I'll buy your house anyway. I'm just waiting for my mortgage to be approved." This is the usual statement that sets into motion a series of often very expensive and disastrous consequences for the owner.

The owner decides therefore to request termination of the lease and claims damages at the Rental Board. New surprise, when the Rental Board says that it cannot treat this

file and that you are not in the right place, because the option to purchase is the main contract and that you must go to the Superior Court. Hello attorney fees, headaches, monetary disaster and time lost! Meanwhile, frustrated, the tenant stops paying the rent. And the house of cards collapses. (25 070907 001 G)

it is very risky to venture into this field!

Also, you will be at the mercy of the decision of the tenant in the event of a sale. No way to change your mind, if you refuse the tenant can take steps at the Superior Court to force you to proceed with the sale. (Cuisine Al v. C Gestion Poirier, s.e.n.c. 2013 QCCS 4884.)

On the other hand, the tenant may decide to forcibly leave and abandon the purchase, and so he could leave your housing in the near state of demolition.

Many complications..., whereas you could have simply signed a lease and, if you would intend to sell the building, notify the price to the tenants so that they can make a proper purchase offer at that time. This will have the advantage of making things clear and distinct and this may reduce the risk of conflict.

T'AS RÉUSSI À ME TROUVER

MAIS T'AS PAS TROUVÉ TON
ASSURANCE POUR TA BÂTISSE ?

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

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.

 **L'ÉQUIPE ASSURANCES ML** • info@assurancesml.com • assurancesml.com

Le prêt privé : une alternative de choix au prêt bancaire

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

Vous avez besoin d'argent pour financer un projet d'achat immobilier ou de rénovation, mais pour une raison ou une autre, les banques refusent de vous prêter de l'argent? Avez-vous déjà envisagé le prêt privé comme alternative?

Petit tour d'horizon.

Qu'est-ce que le prêt privé et pourquoi est-il avantageux?

Au cours des dernières années, le prêt privé est devenu de plus en plus populaire dans le domaine de l'immobilier. L'une des raisons qui expliquent le phénomène est, d'une part, que de moins en moins de gens se qualifient pour un prêt conventionnel à la banque, et de l'autre, que ce ne sont pas toutes les institutions financières qui acceptent de financer tous les projets.

Par exemple, certaines d'entre elles refuseront de financer un prêt pour un immeuble délabré dont elles estiment la valeur nulle. Alors que le prêteur privé, lui, ne fait aucune distinction. La seule chose qui lui importe, c'est de ravoir son argent.

Consistant en une somme d'argent prêtée par des particuliers qui ont de l'argent disponible, le prêt privé peut provenir de diverses sources, telles que des revenus d'entreprise ou encore l'équité sur une maison.

Les prêteurs sont des gens comme vous et moi – il peut même s'agir de membres de votre famille – qui acceptent de vous consentir un prêt moyennant des conditions qui leur sont propres. Étant habitués avec ce type de prêt, ceux-ci se protègent en prêtant avec des hypothèques de premier ou de second rang sur des immeubles seulement.

Le fonctionnement du prêt privé

Le prêteur étudiera d'abord votre dossier. Par la suite, si celui-ci

lui convient, il acceptera d'investir dans le projet immobilier moyennant un taux d'intérêt versé sur l'emprunt. Le contrat devra être ratifié sous la supervision d'un notaire; à cet effet, il faudra donc prévoir des frais d'ouverture et de gestion de dossier.

À l'instar des banques, le prêteur privé exigera une mise de fonds ou une équité sur votre immeuble pour vous accorder le prêt. En général, il financera jusqu'à 75 % du montant de l'édifice. N'allez donc pas croire, comme le font plusieurs des participants à mes formations, que le prêteur privé financera 100 % de votre projet. Certes, ils prennent un plus grand risque que les banques, mais cela ne veut pas dire qu'ils sont stupides pour autant!

Taux d'intérêt plus élevé

Un autre inconvénient engendré par le prêt privé est que le taux d'intérêt exigé est en général plus élevé que celui proposé par les banques. Celui-ci oscille entre 8 % et 15 %.

Si cette alternative ne vous plaît pas ou vous est refusée, il y a toujours une autre alternative qui s'offre à vous, soit celle qu'une personne achète la propriété pour vous, vous la loue et vous la revende par la suite. On appelle cette pratique la location-achat.

Conseils pour obtenir un prêt privé

Après vous être assuré que vous ne vous qualifiez pas auprès des

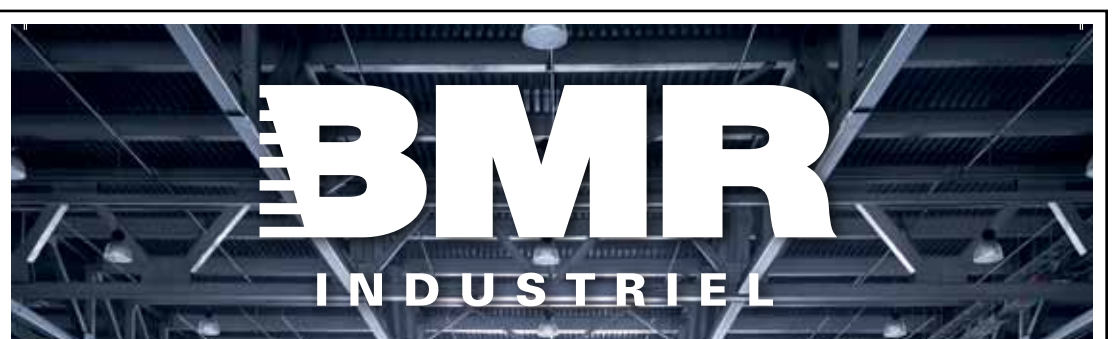
banques pour obtenir un prêt et que vous disposez d'une mise de fonds équivalant à au moins 25 % de la valeur totale du projet que vous désirez acquérir, contactez un courtier hypothécaire; celui-ci devrait être en mesure de vous renseigner et de vous orienter vers les bonnes ressources pour obtenir le prêt.

Sinon, une simple recherche sur le Web devrait vous permettre de trouver facilement des entreprises ou des personnes spécialisées dans le domaine du prêt privé.



En dernier recours, envisagez la location avec option d'achat.

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>



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELGIL

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

BLAINVILLE

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

NAPIERVILLE

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

ORLÉANS

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

SAINT-AMABLE

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

SAINT-BASILE-LE-GRAND

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

SAINT-EUSTACHE

BMR Matco
226, 25^e 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
333, 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.



Me Soucy

Les critères qui doivent guider le juge pour octroyer une indemnité lors d'une reprise de logement

Le droit de recevoir une indemnité du propriétaire qui reprend le logement¹ d'un locataire, est libellé à l'article 1967 du Code civil du Québec qui se lit comme suit : «1967, Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement.» Cet article a été largement traité par la Régie du logement. De nombreuses décisions, dont plusieurs très récentes, ont établi que le Tribunal avait une discrétion pour décider de l'indemnité que le locataire a droit lors de la reprise

de son logement. La Cour peut aussi fixer les conditions justes et raisonnables de la reprise.

Une discrétion usée judiciairement Le Tribunal usera judiciairement de sa discrétion pour établir l'indemnité et les conditions justes et raisonnables. Chaque cas est un cas d'espèce et doit être évalué à son mérite comme le signalait le juge Pigeon, lorsqu'un juge a une telle discrétion, il «doit en user judiciairement», ce qui signifie qu'il doit le faire pour un motif valable. (Rédaction et interprétation des lois. Éditeur officiel du Québec, Québec, 1965-1978 p.30) Selon la jurisprudence, l'indemnité est la règle et refuser cette indemnité du locataire est considéré comme une exception. «Ainsi il doit justifier tout autant son refus d'accorder que de ne pas accorder une indemnité de déménagement de même que les condi-

tions justes et raisonnables, Il doit prendre sérieusement en compte la demande du locataire et contrairement à ce que certains prétendent, ne refuser cette demande

qu'exceptionnellement.»²

Pas le droit aux dommages

Si le Tribunal a discrétion pour déterminer le montant de l'indemnité, il doit tenir compte que le locateur exerce un droit légitime à la reprise et il ne peut pas condamner le locateur à des dommages – intérêts puisqu'il n'a commis aucune faute. Dans l'affaire Boulay c. Tremblay, le juge conclut que l'indemnité octroyée lors d'une reprise de logement doit être différenciée de celle découlant d'une demande en dommages – intérêts fondée sur la faute. Il mentionne que les conditions justes et raisonnables et l'indemnité se limitent aux dépenses et inconvénients ayant trait directement à la reprise de possession, au départ du locataire et à son aménagement et son déménagement dans un autre logement.³

L'indemnité n'est pas un enrichissement

L'indemnité occasionnée par la reprise doit viser à compenser le locataire adéquatement et raisonnablement, le tout, sans risque de créer pour le locateur une contrainte financière ou un fardeau tel que l'exercice même de ce droit se trouverait affecté.

Notamment, l'indemnité ne doit pas constituer une occasion pour le locataire de s'enrichir ou de s'offrir des conditions plus avan-

tageuses qu'il ne s'offrirait en d'autres circonstances.⁴

L'indemnité n'équivaut pas à trois mois de loyer

Le juge administratif Serge Adam cite le juge Massol de la Cour du Québec : «Dans une autre cause de la Cour du Québec, le juge Georges Massol est d'avis que le tribunal ne peut accorder une indemnité équivalente à trois mois puisqu'il apparaît qu'il n'était pas de l'intention du législateur de prévoir ce type d'indemnité en cas de reprise d'un logement. La Cour ne limite pas cependant les conditions que le tribunal peut imposer en une seule indemnité équivalente aux frais de déménagement»⁵

Dans le même jugement de la Cour du Québec, rendu par le juge Massol, le Tribunal considère, que les coûts des branchements ou transferts des divers services publics ou le réacheminement du courrier font partie intégrante des frais de déménagement. Aussi, en ce qui a trait à la compensation reliée à la recherche, au réaménagement ou à l'expectative d'augmentation de loyer d'un nouveau logis, ces dépenses sont considérées comme éventuelles, imprévisibles et indirectes. Le Tribunal ne saurait les octroyer parce que le locateur n'a commis aucune faute. Il en est de même des dommages – intérêts moraux que le locataire pourrait réclamer.

Les principaux critères à considérer

Dans l'établissement de l'indemnité, sans y être lié pour autant, le Tribunal peut tenir compte des estimations produites à la fois par le locataire et le locateur. L'estimation des coûts du déménagement sera vraisem-

PORTES
Surplus

MOULURES

PORTES INTÉRIEURES

PORTES EXTÉRIEURES

PLANCHERS ET ESCALIERS

Démontages
 Cadrage sur mesure
 Installation gratuite

NOS SERVICES

3712 Chemin Chambly, Longueuil
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@couvertureslachaenaie.com



blement plus juste, si cet estimé a été fait suivant la vente du logement.

La Régie du logement cite abondamment la décision rendue par le juge Dansereau de la Cour du Québec, dans l'affaire Carlin où celui-ci a pris en compte les éléments suivants : le coût du transport des biens, la valeur du mobilier, la protection particulière à lui accorder, les frais de branchement aux services publics ainsi que les facteurs liés à la personne du locataire, tels son âge, sa condition physique et la durée d'occupation des lieux loués.⁶

La Régie du logement tiendra compte de l'âge, de la condition physique et de la durée d'occupation. Exemple, une personne âgée de 90 ans et qui habite son logement depuis plus de quarante ans, recevra une plus grande indemnité qu'une personne âgée de 40 – 45 ans qui habite son logement depuis moins de cinq ans. Parfois, si la personne a une mobilité physique réduite par un handicap et qu'elle vit seule, la Régie peut lui octroyer les frais de

déménagement incluant les frais d'emballage et de déballage de ses biens.

Dans une décision récente, la locataire disait que son état de santé ne lui permettant pas de rester debout immobile, qu'elle ne peut pas faire d'effort physique. Le tribunal a pris connaissance de son dossier médical confirmant qu'elle souffrait de fibromyalgie. Malgré cet état de santé, la Régie a refusé d'octroyer les frais d'emballage et de déballage.⁷ Les frais d'emballage et de déballage sont accordés exceptionnellement. En général, la Régie du logement peut octroyer à titre d'indemnité une somme globale au locataire comprenant les frais de déménagement additionnés aux frais de rebranchement des services publics. Cette indemnité est payable au jour du déménagement du locataire. Le locateur aura donc la prudence de fournir ses propres estimations des frais de déménagement, lors de l'audience à la Régie du logement.

The criteria that should guide the judge to award compensation at a repossession of a housing

The right to receive compensation from the owner who repossesses the housing of a tenant is provided in Section 1967 of the Civil Code of Québec which reads as follows: "1967. Where the court authorizes repossession or eviction, it may impose such conditions as it considers just and reasonable, including, in the case of repossession, payment to the lessee of an indemnity equivalent to his moving expenses."

This section has been widely dealt with by the Régie du logement. Many decisions, including several very recent ones, have established that the Court has discretion to determine the compensation that the tenant has a right to receive in case of repossession of his dwelling. The Court may also set fair and reasonable terms of repossession.

A judicially used discretion

The Court will judicially use its discretion to determine the compensation and fair and reasonable terms. Every case is an individual one and must be evaluated on its merits as pointed out by Judge Pigeon: where a judge has such discretion he "shall use it judicially," which means that he must do so for a valid reason. (Rédaction et interprétation des lois. Éditeur officiel du Québec, Québec, 1965-1978 p.30 - Writing and interpretation of laws. Official Publisher of Québec, Québec, 1965-1978 p.30)

*According to jurisprudence, compensation is the rule and denying that compensation from the tenant is considered an exception. "So he must justify his refusal to grant as much as not to provide relocation benefits as well as fair and reasonable terms. He must take seriously into consideration the request of the tenant and, contrary to what some claim, he may only refuse this demand exceptionally."*²

No right to compensation

*If the Court has discretion to determine the amount of compensation it must consider that the landlord has a legitimate right to repossession and he cannot condemn the landlord to pay damages with interest since he has committed no fault. In the case of Boulay v. Tremblay, the judge concluded that the compensation awarded at a housing repossession must be differentiated from the one arising out of a claim for damages with interest based on fault. He mentioned that the fair and reasonable terms and the compensation are limited to expenses and inconveniences related directly to the repossession, the departure of the tenant and his relocation or moving to another housing.*³

Compensation should not be a means for undue enrichment

*The compensation occasioned by the repossession should aim to compensate the tenant adequately and reasonably, all of it without the risk of creating for the landlord a financial hardship or burden to the point that the very exercise of that right would be affected. Notably, the compensation should not be an opportunity for the tenant to enrich himself or to obtain better conditions than the ones he would offer himself in other circumstances.*⁴

Compensation is not equivalent to three months' rent

Administrative judge Serge Adam cites Judge Massol of the Court of Québec: "In another

Suite à la page 16

TOITURE AUDET
TOITURES ET CHARPENTES

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

819-598-1384
toitureaudet@hotmail.com

Unité mobile

nettoyage haute pression
Lessard

francislessard@videotron.ca 514.424.6346



Me Kevin Lebeau

Travaux de parties communes: le Tribunal confirme que l'aval d'un copropriétaire n'était pas requis

Dans une décision récente de la Cour du Québec, division des Petites créances¹, le Tribunal a confirmé que des travaux de remplacement d'un balcon, de marches d'escalier, de boiseries et de peinture dans une copropriété n'étaient pas de nature à requérir un vote de l'assemblée des copropriétaires selon l'article 1097 du Code civil du Québec. Le copropriétaire-défendeur ne pouvait donc pas refuser de payer sa part des travaux au motif qu'il n'avait pas voté en faveur de ceux-ci.

Le contexte

Le Syndicat réclame la somme de 5 972,41 \$ à l'un des copropriétaires de l'immeuble, soit sa part d'une cotisation spéciale pour des travaux effectués aux parties communes de l'immeuble, lequel compte trois unités.

Le Syndicat a indiqué au Tribunal que les travaux consistaient à remplacer un balcon, les marches de l'escalier extérieur, les boiseries sous le balcon et des ardoises de toit, ainsi qu'à peindre.

Le copropriétaire-défendeur est l'un des trois copropriétaires de l'immeuble, et il soutient qu'il ne peut être tenu de payer sa part de la cotisation spéciale. Il plaide selon lui, que la nature des travaux constitue une transformation ou une amélioration des parties communes, et donc un vote affirmatif

de l'assemblée des copropriétaires selon l'article 1097 du Code civil du Québec, était requis. Cet article se lit comme suit:

1097. Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent:

1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;

2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;

3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;

4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

Le copropriétaire a soutenu que les travaux en question sont assujettis à l'article 1097 (2), et qu'ils n'ont pas été autorisés selon les prescriptions de la loi. Il plaide que le syndicat avait besoin de son aval avant de procéder parce que les deux autres copropriétaires ne détiennent pas entre eux, les trois quarts des voix des copropriétaires.

Toutefois, le copropriétaire a reconnu devant le Tribunal lors de son témoignage que, si les travaux doivent être qualifiés d'entretien ou de réparations, la somme réclamée est due.

L'analyse par le Tribunal



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Le Tribunal retient du témoignage du copropriétaire et de celui des autres copropriétaires, que certains des matériaux employés par le syndicat ne sont pas les mêmes

que ceux utilisés à l'origine. L'entrepreneur qui a effectué les travaux à la demande du syndicat a témoigné en effet qu'il a utilisé des matériaux modernes, plus résistants aux intempéries, plus simples et moins coûteux à entretenir que les matériaux traditionnels, comme le bois, par exemple. Cependant, l'entrepreneur a précisé que le résultat est visuellement et fonctionnellement identique.

Pour sa part, le copropriétaire a témoigné, que pour lui, l'utilisation de ces nouveaux matériaux a donné certainement lieu à une amélioration, sinon à une transformation des parties communes.

Le copropriétaire invoque aussi le fait que le permis pour les travaux obtenu de la municipalité par le syndicat est intitulé «Permis de transformation». Il insiste sur le

fait que compte tenu que la municipalité a émis un tel permis en appliquant la réglementation municipale, alors les travaux comportent nécessairement un élément de «transformation». Le copropriétaire dit que la municipalité est censée connaître le sens donné par le Code civil du Québec au terme «transformation» de l'article 1097 (2), et que le règlement municipal ne peut pas lui donner un sens différent.

Le copropriétaire a invoqué l'un des principes reconnus dans le domaine d'interprétation des lois, à l'effet qu'il est présumé que le sens donné à un terme dans une loi est uniforme. Toutefois, le Tribunal dans son analyse a fait remarquer au copropriétaire que ce principe s'applique à l'intérieur d'un texte de loi, ou entre des textes de lois relevant d'un même pallier gouvernemental législatif.

Sur ce point, le Tribunal a fait remarquer aux parties que le Code civil du Québec relève de l'assemblée nationale, tandis que les règlements de la municipalité sont décidés par cette dernière. De plus, l'article 1097 du Code civil du Québec constitue un élément du droit commun de la province sur les pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires, tandis que les règlements municipaux visent à établir les règles de zonage, de lotissement et de construction. Selon le Tribunal, compte tenu que ces deux textes de loi émanent de sources différentes, les termes utilisés ne veulent pas dire la même chose.

Quant aux dispositions de la déclaration de copropriété de l'immeuble, lesquelles reprennent substantiellement le texte de l'article 1097 du Code civil du Québec, il est clair que les travaux majeurs qui comportent une amé-

lioration ou une transformation des parties communes sont soumis à l'approbation des copropriétaires en assemblée selon la majorité spéciale de l'article 1097 C.c.Q.

Selon le Tribunal, lorsqu'il s'agit de travaux d'entretien et de réparation des parties communes qui ne modifient pas substantiellement celles-ci, ceux-ci peuvent être autorisés à la majorité simple des voix des copropriétaires selon l'article 1096 C.c.Q. Toutefois, le Tribunal n'est pas allé au point de dire que les travaux d'entretien et de réparation doivent être autorisés par l'assemblée des copropriétaires.

Le Tribunal a remarqué que selon la preuve présentée et des témoignages, qu'il était clair que les travaux étaient requis pour assurer la sécurité, la fonctionnalité et généralement, le bon état des parties communes visées. Il s'agissait de réparations qui étaient nécessaires en raison de l'usure de ces parties et de leur âge, et suite aux travaux elles ont la même apparence et la même fonctionnalité et utilité qu'avant les travaux. Pour le Tribunal, celles-ci n'avaient pas été transformées, car il n'y a eu aucun changement de leur forme, et donc il ne sont pas substantiellement différentes à celles d'origine.

Le Tribunal n'est pas d'avis que le fait d'avoir employé des matériaux modernes et plus résistants a nécessairement eu l'effet «d'améliorer» les parties en question dans le sens de l'article 1097 C.c.Q.

C'est pour ces raisons que le Tribunal a donné raison à la demande du Syndicat, et qu'il a condamné le copropriétaire à payer au Syndicat la somme de 5 972,41\$, plus les intérêts au taux légal, indemnité additionnelle, et les frais judiciaires.

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

¹ No. Cour : 500-32-140099-138, 2015 QCCQ 10440

Notre taux SPÉCIAL A.P.Q.

1.98%

Terme de 5 ans fixe

*Taux sujet à changement sans préavis
Certains conditions s'appliquent



Serge Bélanger
Courtier hypothécaire

Commercial
Multi-logement

450 888.1599
info@sergebelercourtier.com

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

Les Peintres du Roi

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
PEINTRE EN BÂTIMENT

RBQ: 5644-2981-01

SAMY RAMSEY
SAMY.RAMSEY@GMAIL.COM

514 655.8583

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

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

2. APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

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

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

3. ARMOIRES DE CUISINE

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

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

4. ASSURANCES

AssurExperts Pierre Auchu inc
750, 16ème Avenue, bureau 2,
Montréal (QC) H1B 3M7
T.: (514) 509-7002
F.: (514) 509-7009
Cell.: (514) 996-1591
paa001@videotron.ca

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

La Personnelle
Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121
Sans frais: 1-800-363-6344

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

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.: (514) 347-7687 S/f: 1-800-463-7687
ouellette.a@videotron.ca
www.bainmagique.com

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

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

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

7. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

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

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

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

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

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

8. BÉTON

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

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

9. CHAUFFE-EAU

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

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

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

MST Climatisation
525 Boul Ford, Suite 100, Chateauguay
(Québec) J6J 4Z2
Téléphone : (514) 250-1678
Email : info@mst-clim.com

- Compagnie en Climatisation, chauffage, ventilation
- Conversion de système, nettoyage de conduit
- Couvre toute la région métropolitaine
- Membre : RBQ, Cetaf, APCHQ

11. 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 GS BOLDUC Inc.

Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
duclob54@hotmail.com

- Rénovation générale, résidentielle, commerciale
- Nettoyage après le sinistre (feu, eau)
- Plafonds suspendu insonorisant, salle de bain, plancher, balcon, rampe, gypse, joint
- Service de démolition intérieur, extérieur.

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

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

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

12. COURTIER IMMOBILIERS

Bloc Direct
Sylvain Ross, courtier immobilier
 Tél.: 1-877-591-0088
 sylvain.ross@blocdirect.com
 www.blocdirect.com

- 453 millions vendus en valeur d'aujourd'hui
- Achat, Vente, Uniquement des immeubles à revenus
- Plus de 750 dossiers actualisés
- Gratuit, Suivez la valeur de votre immeuble!

Claudia Généreux
REMAX Alliance
 514-374-4000
 claudyagenereux.com

Courtier immobilier d'expérience spécialisée 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.

13. COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.
Marc Quenneville, représentant
 Tél.: (450) 966-6166
 Sans frais: 1-800-341-1443
 info@couvertureslachenaie.com

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

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

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

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

- Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012, 2013 et 2014
- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs Perron
- L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
- Résidentiel, Commercial, Industriel.
- Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
- Prix compétitif et remise de garantie
- RBQ: 1117-5833-85

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

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

Toitures PME Inc
 Pascal Hogue, président-associé
 14519 Joseph-Marc-Vermette
 Mirabel (QC) J7J 1X2
 Téléphone : (450) 430-3663
 Télécopieur : (450) 430-3956

Cellulaire : (514) 882-2811
 pascalhogue@toiturespme.com
 www.toiturespme.com

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

UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur
 2015, Belanger est, suite 5,
 Montréal Qc H2G 1B9
 Tel: (514) 916-9150
 Uvqcom@yahoo.com
 Uvq.com

- 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

14. 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

15. 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

16. DRAINAGE

Drainage Québécois
 Robert Béland
 Tel: (514) 644-1616

- Urgence: (514) 981-2824
 drainagequebecois@videotron.ca
- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

17. ÉLECTRICITÉ

Akoum Électrique Inc
 (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

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

- Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec
- Installation, entretien, rénovation
- Spécialiste en conversion de chauffage (gaz/

- mazout pour électrique)
- Panneaux pour fusibles à disjoncteurs
- Entrées électriques, Intercom,...
- Licence RBQ 5617-9906
- Estimation gratuite

18. 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

19. ENVIRONNEMENT

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

- Évaluations environnementales et décontamination des sols

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

20. ÉVALUATEURS

SPE Valeur Assurable Inc
 Robert Plante, Président
 Tél.: (514) 788-9777
 Sans Frais : (800) 227-5277
 evaluation@spevaleurassurable.com
 www.spevaleurassurable.com

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

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

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

22. FINANCEMENT

Centres Hypothécaires Dominion
Lesley Wright MBA
 Tél.: (514) 808-3661
 lesleywright@dominionlending.ca
 www.wrightmortgages.ca

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

23. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca
 1-877-398-5071

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

Patrick Hérard
 Formateur, coach en placement immobilier
 Tél.: (514) 569-7075
 Fax: (514) 800-4413
 info@patrickherard.com
 www.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@groupesolutionm.com
 www.groupesolutionm.com

- Gestion immobilière jusqu'à 50 logements

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

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

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

**Philippe & Associés,
Huissiers de Justice**

Tél. : (450) 491-7575
 Fax : (450) 491-3418

philippe@huissiersdejustice.ca

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

27. 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

28. INGÉNIERIE**Énertech Solutions inc.**

Mécanique de bâtiment

5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc) H4P 1H7

Tel: 514-638-2886

avi@enertechsolutions.ca

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

29. 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

30. INSONORISATION**Les Insonorisations M.G. Inc**

T.: (450) 444-7141 F.: (450) 984-1741

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial

ATCQ: A03-12171; RBQ:8271-1706-08

31. INSPECTION BÂTIMENT**ANIEB**

Association Nationale des
 Inspecteurs et Experts en
 Bâtiments

Gérald Smith, Président

Tél.: (514) 206-0973

info@anieb.com

www.anieb.com

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

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.cieqbq.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

32. MAÇONNERIE**AAA Maçonnerie inc.**

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

- Réparation de maçonnerie
 - Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
 - Calfeutrage-scellant à maçonnerie
- RBQ 8256-7942-36

SCDP Maçonnerie Inc

David Parent, Président

514-999-3846

514-249-6785

SCDPMaçonnerie@gmail.com

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

33. NETTOYAGE DE CONDUITS**Biovac System inc**

Tél.: (514) 990 9605

info@biovacsystem.com

www.biovacsystem.com

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

Les Entreprises NCS

Manon Lalumière, adjointe administrative

Tél.: (450) 437-4906

info@entreprisesnscs.com

www.entreprisesnscs.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.

34. PEINTURE**Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

35. PLANCHER**Centre du Plancher 640**

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

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

36. PLOMBERIE**Bertrand Durand inc.**

Dany Corneau, Président

Tél.: (514) 481-0368

Fax: (514) 481-9866

bdinc1970@hotmail.com

www.plomberiebertranddurand.ca

- Chauffage gaz naturel
- Chauffe-eau électrique et gaz
- Débouchage et caméra
- Dispositif anti-refoulement
- Service d'urgence 24/7

Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517

Autre: (514) 927-7780

- Plomberie
 - Rénovation
 - Construction
 - Commercial, Industriel, Résidentiel
- RBQ 8338-2929-05

Plomberie Mecanitech Ltée

Benoit Lapointe, Estimateur

Tél.: (514) 341-6200

blapointe@mecanitech.com

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

37. PORTES ET FENÊTRES**D.V. Aluminium**

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

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

38. SÉCURITÉ - INCENDIE**Groupe Boroy Notiplex**

Damien Langlois, Directeur général

Tél.: (514) 353-8765

Autre : (514) 941-4944

damien.langlois@notiplex.com

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

39. 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

40. TÉLÉPHONES MOBILES

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

- Forfait VOIX 27,72\$/mois incluant tous les frais mensuels (excluant le forfait données)
- Forfait DONNÉES 6 Go 30\$/mois
- Téléphones à partir de 0\$ (entente de 3 ans)
- Abonnez-vous en ligne
- www.rogersdirect.ca
- mot de passe: ROGAPQ13
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

41. TRAITEMENT DES EAUX

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

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

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Taux d'inoccupation de plus de 4%, des milliards de dollars nécessaires en rénovation de logements sociaux : Où est la logique?

Montréal, mardi le 8 Mars 2016
 -- Selon l'Association des propriétaires du Québec (APQ), le logement communautaire est une nécessité pour une infime partie de la population. Les propriétaires ne sont pas des travailleurs sociaux ni des experts dans le domaine. Par contre, ils ont des propriétés de libres et l'APQ est d'avis qu'il ne s'agit pas d'une majorité d'individus dans le besoin financièrement qui requièrent une assistance sociale ou d'accompagnement.

«Pourquoi ne pas faciliter ce passage par une aide financière temporaire à la personne, en la maintenant dans le réseau privé, plutôt que d'engendrer des coûts supplémentaires en multipliant les déménagements?» se demande Martin Messier, Président de l'APQ.

Pour l'APQ il est clair que certaines personnes ont des besoins bien particuliers qui dépassent l'aide financière au logement. Pour ceux-là, l'APQ est consciente du travail à accomplir en logement communautaire, mais pense que les ressources actuelles sont probablement suffisantes pour répondre aux besoins de cette clientèle bien particulière, si une restructuration du gouvernement permettait que ceux ayant des besoins financiers seulement, habitent plutôt dans le privé.

Et que faisons-nous des 50% d'unités réservées à des gens dits à revenu

modeste, sans autre besoin particulier? Présentement, on dénonce le manque de logements sociaux, alors qu'une personne seule gagnant 40 000\$ (considéré comme revenu modeste) et sans aucune problématique nécessitant un encadrement social particulier, peut bénéficier d'une unité située dans un bâtiment subventionné et dont le loyer est situé entre 75% et 95% du loyer médian d'une région et selon le type de logement selon les données de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

«Il s'agit dans ce cas particulier, d'une concurrence déloyale!», de s'exclamer monsieur Messier, le président de l'APQ (Association des Propriétaires du Québec)

Que ces sommes d'argent soient plutôt investies pour aider les ménages à compléter leur budget, d'ajouter l'APQ.

«Avec un taux d'inoccupation provincial ayant atteint 4,3%, toute la clientèle n'ayant pas d'incapacité à habiter dans un logement privé aurait un toit pour se loger» selon le Président de l'APQ.

Ceux dans le besoin au niveau financier pourraient recevoir une aide financière à la personne; ceux ayant besoin d'accompagnement social temporaire pourraient l'obtenir à domicile, à moins qu'il faille absolument habiter dans un logement subventionné pour obtenir l'aide de l'État?

Ce que demande l'APQ est plutôt de réévaluer les besoins réels et de trouver une solution qui soit la plus avantageuse autant pour les locataires dans le besoin, que pour les propriétaires d'habitations locatives.

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

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



Suite de la page 9 :

The criteria that should guide the judge to award compensation at a repossession of a housing

*case of the Court of Québec, Judge Georges Massol believes that the Court cannot grant an indemnity equivalent to three months' rent since it appears that it was not the intention of the legislator to provide this type of compensation in case of repossession of a housing. The Court did not, however, limit the conditions that the Court may impose to a single compensation equal to moving expenses."*⁵

In the same judgment of the Court of Québec rendered by Judge Massol, the Court considers that the costs of connections or transfers of various public services or mail redirection are an integral part of the moving expenses. Also, in regard to the compensation linked to the search, relocation or the expectation of increasing rent for a new home, these expenses are considered as possible, unpredictable and indirect. The Court cannot grant them because the landlord was not at fault. It is the same for moral damages with interest that the tenant could claim.

The main criteria that should be considered

In determining the compensation, without being committed to it however, the Court may consider the estimates proposed by both the tenant and landlord. The cost estimates of the move will likely be fairer if this estimate was made after the sale of the housing.

*The Régie du logement quotes extensively from the decision rendered by Judge Dansereau of the Court of Québec, in the Carlin case where he took into account the following elements: the cost of transporting belongings, the value of the movables, the special protection to be granted to them, the connection charges for public services as well as the factors related to the person of the tenant, such as his age, physical condition and the duration of occupation of the rented premises.*⁶

The Régie du logement will consider the age, physical condition and tenure. For instance, a 90-year old person who has been living in her home for over forty years will receive greater compensation than a person aged 40-45 years who has been living in his housing for less than five years.

Sometimes, if the person has a diminished physical mobility because of a disability, and lives alone, the Rental Board may grant him or her moving expenses, including the cost of packing and unpacking of his belongings.

In a recent decision the tenant said that her health did not allow her to stand still, that she could make any physical effort. The court was informed of her medical records confirming that she suffered from fibromyalgia. Despite this health condition, the Rental Board refused to grant packing and unpacking costs.⁷ Packing and unpacking costs are only granted exceptionally.

In general, the Régie du logement may grant as compensation a lump sum to the tenant including moving expenses added to the reconnection of utility costs. This allowance is payable on the day of the tenant's moving. The landlord should therefore be prudent enough to provide his own estimates of moving costs during the hearing at the Régie du logement.

1. *LANGEVIN v. CHEVAILLOT* 2014 QCRDL 26037, paragraph 57.
2. *PROVENCHER v. MATYSINE* 2015 QCRDL 20585, page 8.
3. *Boulay v. Tremblay* (1994) J. L. 132 (C.Q.)
4. *PLOUFFE v. LANDRY* 2015 QCRDL 5204, paragraph 33.
5. *Opus citare*, note 4.
6. *CARLIN v. Dec et cie* and/uk, 500-02-06381-980, C.Q. 26-03-99, Judge Lucien Dausereau
7. *Opus citare*, note 1, paragraph 62.

Suite de la page 4 :

Trapped rental property owners

and make decisions based on beliefs which in fact are incorrect and lead to nothing.

Thus, the refusal to rent a dwelling because of the candidate's age to rent is prohibited. In some cases, if the candidate's financial resources do not allow him to rent the coveted housing, you could then ask someone else to act as guarantor to vouch for the fulfillment of the obligations under the lease. As a member of the APQ you have access to protective formulas available on the APQ website in the member section which enhance the protection provided rather than just sign a standard lease.

The refusal to rent because children will be living in the dwelling is also prohibited. Justifications based on the insulation of the housing that

would be too feeble, or on the intolerance of neighbouring tenants towards children, are not valid.

Refusal to rent because of race or religious beliefs is also forbidden. Again, the reasons you may have heard about the lifestyles that would be incompatible with your dwelling do not make sense.

How to protect yourself then in this case and ensure that the tenants will not be disturbed by the new entrant and that the financial obligations such as payment of the rent will be honoured?

Proper verification of the candidate is certainly something not to be overlooked.

Checking your rights and obligations by speaking with the legal counsel of the APQ is also a valuable source of information.

You are not alone, we are here to support you in your reflection.



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

Gestion immobilière

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



514 5617-3511-01
Thermographie certifiée

514 826 6900

Urgence 24/7

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



info@lauresco.ca

www.lauresco.com

Work on the common portions: the Court confirms that the approval of a co-owner was not required

Me Kevin Lebeau

In a recent decision of the Québec Court, Small Claims Division¹, the Court confirmed that works for replacing a balcony, stairway steps, woodwork and painting in a condominium were not likely to require a vote of the assembly of co-owners under Section 1097 of the Civil Code of Québec. The defendant co-owner could not therefore refuse to pay his share of the work on the grounds that he had not voted for them.

The context

The Syndicate claims the sum of \$5,972.41 from one of the co-owners of the building, i.e. his part of a special contribution for work performed to the common portions of the building which has three units.

The Syndicate indicated to the Court that the work involved replacing a balcony, the steps of the outside staircase, woodwork under

the balcony and roof slates, as well as painting.

The defendant co-owner is one of three co-owners of the building, and he argues that he should not be required to pay his share of the special contribution. He argues that, in his view, the nature of the work is an alteration or improvement to the common portions, and thus an affirmative vote of the assembly of the co-owners was required under

Section 1097 of the Civil Code of Québec. This article reads as follows:

1097. Decisions concerning the following matters require a majority vote of the co-owners representing three-quarters of the votes of all the co-owners:

1° acts of acquisition or alienation of immovables by the syndicate;
2° work for the alteration, enlargement or improvement of the common portions, and the apportionment of its cost;
3° the construction of buildings to create new fractions;
4° the amendment of the act constituting the co-ownership or of the description of the fractions.

The co-owner argued that the

works in question are subject to section 1097 (2), and that they have not been authorized as required by law. He argues that the syndicate needed his approval before proceeding because the two other co-owners do not own, between them, three-quarters of the vote of the co-owners.

However, the co-owner admitted before the Court during his testimony that, if the works must be qualified as maintenance or repairs, the amount claimed is due.

The analysis by the Court

The Court finds from the testimony of the co-owner and the one of the other co-owners that some of the materials used by the syndicate are not the same as those used originally. The contractor who performed the work at the request of the syndicate testified in fact that he used modern materials, more weather resistant, easier and cheaper to maintain than traditional materials such as wood, for instance. However, the contractor specified that the result is visually and functionally identical.

For his part, the co-owner testified that for him, the use of these new materials has certainly given rise to improvement, if not to a transformation of the common portions.

The co-owner also invokes the fact that the permit for the work obtained from the municipality by the syndicate is entitled «Transformation permit». He insists on the fact that, given that the municipality issued such a permit by applying municipal bylaws, then the work must necessarily have an element of «transformation». The co-owner said that the municipality is supposed to know the meaning given by the Civil Code of Québec to the term «transformation» in section 1097 (2), and that the municipal bylaw cannot give it a different meaning.

The co-owner has invoked one of the principles recognized in the field of statutory interpretation, to the effect that it is presumed that the meaning given to a term in a law is uniform. However, the Court's ana-

Suite à la page 18

BÉTONEL^{MD} Dulux

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

Suite de la page 17 : Work on the common portions: the Court confirms that the approval of a co-owner was not required

lysis pointed out to the co-owner that this principle applies to the interior of a statute, or between pieces of legislation on a single legislative governmental level.

On this point, the Court noted to the parties that the Civil Code of Québec is the responsibility of the National Assembly, while the bylaws of the municipality are determined by the latter. Moreover, section 1097 of the Civil Code of Québec is part of the common law of the province concerning the powers of the assembly of co-ownership, while municipal bylaws aim to establish zoning, subdivision and construction regulations. According to the Court, given that these two pieces of legislation emanate from different sources, on different matters, the terms used do not mean the same thing.

As to the provisions of the deed of co-ownership of the building, which substantially replicate the text of Section 1097 of the Civil Code of Québec, it is clear that major work involving an improvement or conversion of the common portions is subject to approval of the assembly of co-owners in accordance with the special majority of section 1097 of the C.c.Q.

According to the Court, when it concerns maintenance work and repair of common portions that does not substantially alter them, these may be authorized by a simple majority vote of the co-owners according to Section 1096 of the C.c.Q. However, the Court did not go as far as saying that the work of maintenance and repair must be authorized by the assembly of co-ownership.

The Court noted that, based on the evidence and testimony, it was clear that the work was required to ensure the safety, the functionality, and, generally, the good condition

of the common portions concerned. It concerned repairs that were necessary because of the wear and tear of these portions and their age, and that, following the work carried out, they have the same appearance and the same functionality and usefulness as before the work. For the Court, these have not been transformed because there has been no change at all to their shape, and so they are not substantially different from the original ones.

The Court does not believe that the fact of having used modern, more resistant materials necessarily had the effect of «improving» the portions concerned within the meaning of section 1097 of the C.c.Q.

It is for these reasons that the Court agreed with the request of the Syndicate, and that it sentenced the co-owner to pay the

Syndicate the sum of \$5,972.41, plus interest at the legal rate, additional indemnity and the court costs.

For any questions on this matter, as well as on real estate, do not hesitate to contact our team of lawyers specialized in the field.

¹No. Court: 500-32-140099-138, 2015 QCCQ 10440

AC
Avantages Condo

Live together,
manage to the benefit of all

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com

 **Groupe
Investors^{MC}**

Ne laissez pas l'impôt et l'inflation ruiner votre retraite et ne laissez pas les impôts prendre jusqu'à 50% de votre succession!

Comment transformer vos dépenses en revenus?

Si vous êtes à la retraite ou toujours actif et que vous avez accumulé plus de 100 000 \$ en fonds de retraite, vous devez participer à ce séminaire, une source d'informations indispensable.

C'est gratuit.

Réservez votre place dès maintenant!

**Mercredi 23 Mars 2016 19h30 à 21h00
Mercredi 20 Avril 2016 19h30 à 21h00**

**Groupe Investors Laval Carrefour
Laval, Qc ou Quartier Dix 30, Brossard**
*Si vous êtes déjà client du Groupe Investors, veuillez consulter votre conseiller.

LES PLACES SONT LIMITÉES

Veillez appeler dès maintenant pour réserver ou présentation privée!

Noël Hémond 514 817-3483

ou

Keven Richard 438 580-8048



Budget 2016-2017 : Propriétaires de logements, les oubliés!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) remarque avec regret que les propriétaires de logements locatifs sont encore les grands oubliés du budget de Monsieur Leita.

«Après LogiRenov, c'est maintenant RenoVert qui est offert aux propriétaires. Mais ne vous y méprenez pas : Pas tous les propriétaires! Si vous avez un immeuble et que vous souhaitez rénover pour améliorer les conditions du logement, vous n'aurez rien!» selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Également, 1 200 nouvelles unités de suppléments au loyer seront accordées en 2016-2017 pour un coût de 5 millions de dollars.

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

Et le Gouvernement va autoriser la construction de 1 500 nouveaux logements sociaux, communautaires et abordables.

«Il faut permettre à un locataire de vivre dans un immeuble de son choix grâce à une aide à la personne plutôt qu'à la pierre, et réduirait les dépenses de l'État.» d'ajouter l'APQ.

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

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

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

2016-2017 Budget: Rental housing owners have been forgotten!

The Association of Québec Landlords (APQ) notes with regret that the rental property owners are, once again, the big forgotten ones of Mr. Leita's budget.

"After LogiRenov, it is now Renovert that is offered to homeowners. But make no mistake! Not to all owners! If you have a dwelling and you want to renovate to improve the housing conditions, you will receive nothing!" says Martin Messier, President of the APQ.

Also, 1200 supplementary new rental units will be granted in 2016-2017 at a cost of \$5 million.

"But these subsidies remain clearly insufficient to support the rental market. It is high time to adopt legislative changes and encourage investment to upgrade the dwellings," says Martin Messier, President of the APQ.

And the Government will authorize the construction of 1,500 new social housing, community and affordable apartments.

"We must allow a tenant to live in an apartment of his choice through support to the person rather than to the stone, and this would reduce government spending," adds the APQ.

A reform of the rent-setting method is essential to modernize the existing infrastructure.

We must give the owners the right to a reasonable rent increase to properly maintain their buildings.

The Association of Québec Landlords (APQ) requests a comprehensive reform of the rental field: with adjusted setting-of-the-rent criteria with a 10-year ROI, a security deposit, tax credits for renovation and modernization of the dwellings, the abolition of section G, etc ...

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

ThermStopper PLUS®



Technologie intelligente



Partenariats avec les services publics

Économies garanties



Réduction des émissions de carbone

Incitatifs des services publics



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

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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :
The Canadian Energy Savings Corporation

Quelques points du budget 2016-2017 du Québec

Les logements locatifs ne peuvent en bénéficier!

Encourager la rénovation écoresponsable : création de RénoVert

Le budget 2016-2017 prévoit l'instauration de RénoVert, un crédit d'impôt remboursable visant à encourager les particuliers québécois à entreprendre des travaux de rénovation résidentielle écoresponsable, réalisés par des entrepreneurs reconnus.

L'instauration de RénoVert contribuera à la réduction des émissions de GES du secteur résidentiel au Québec. À cet égard, cette initiative s'inscrit dans la priorité 20 du Plan d'action 2013-2020 sur les changements climatiques qui vise notamment à accroître l'efficacité énergétique dans les bâtiments résidentiels.

L'application du crédit d'impôt sera d'une durée d'un an, laquelle débutera le jour suivant le dépôt du budget 2016-2017 et prendra fin le 31 mars 2017.

Cette nouvelle initiative du gouvernement permettra notamment :

— de stimuler la croissance économique en favorisant la consommation des ménages et l'emploi dans un secteur d'activité où les retombées peuvent avoir des effets indirects importants dans l'ensemble de l'économie québécoise;

— de contribuer à l'effort de réduction des émissions de GES du secteur résidentiel au Québec;

— de développer l'industrie de la rénovation verte;

— d'encourager l'innovation dans la conception de nouveaux matériaux, produits et processus de fabrication liés à ce type de rénovation résidentielle écoresponsable, favorisant ainsi l'innovation dans nos entreprises manufacturières de ce secteur.

Des suppléments au loyer en plus

De nouvelles unités de Supplément au loyer pour 1 200 ménages

En plus des logements sociaux, communautaires et abordables, certains ménages peuvent bénéficier d'un soutien financier qui leur est attribué afin de réduire le coût de leur loyer.

À titre d'exemple, le programme Supplément au loyer permet à un ménage à faible revenu d'habiter un logement du marché locatif privé ou appartenant à une coopérative d'habitation, à un organisme à but non lucratif ou à un office d'habitation, tout en payant un loyer semblable à celui d'une habitation à loyer modique, soit 25 % de son revenu admissible auquel s'ajoutent certaines charges.

Afin de faire bénéficier plus rapidement des ménages à une aide financière au logement, le budget 2015-2016 a annoncé un investissement de 123 millions de dollars afin d'accorder 5 800 unités du programme Supplément au loyer.

Ces unités sont accordées progressivement à raison de 1 000 unités en 2015-2016 et de 1 200 unités additionnelles par année pour les quatre années suivantes, pour un total de 5 800 nouvelles unités.

— Ainsi, 1 200 nouvelles unités seront accordées en 2016-2017 pour un coût de 5 millions de dollars.

— Ajoutées à celles accordées en 2015-2016, les 2 200 unités représentent un coût de 9 millions de dollars en 2016-2017.

Encore des logements AccèsLogis

Près de 12 885 logements seront livrés au cours des prochaines années

En date du 31 janvier 2016, 11 385 logements sont en cours de réalisation, soit :

— 5 850 qui seront livrés prochainement, dont près de 2 000 dès 2016-2017;

— 5 535 autres en préparation.

En tenant compte des 1 500 nouvelles unités annoncées, ce sont donc 12 885 logements supplémentaires qui seront réalisés au cours des prochaines années.



NETTOYAGE & RÉNOVATION APRÈS SINISTRE

Votre solution complète après sinistre

STRONE™

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



EAU | FEU | VENT | VANDALISME | MOISSISURE



514-428-5707
450-632-2648

www.strone.ca



URGENCE



Programme
D'Urgence Prioritaire

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

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

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

514-617-0190



RBQ : 5598-2789-01 • Thermographie Certifié