

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

PAIEMENT DU LOYER : N'oubliez pas de cocher la clause de solidarité dans vos baux et évitez le piège du formulaire obligatoire

Dans la nouvelle mouture du formulaire de bail de logement, il y a désormais la mention de clause de solidarité qui devait être écrite à la main antérieurement.

Dans la case H "Signatures" on retrouve

Les locataires s'engagent solidairement Oui Non
avec les initiales des locataires.

Même si désormais cette phrase fait partie du bail, il est important qu'elle soit cochée et que les locataires l'aient initialée.

Pourquoi cette clause de solidarité est-elle importante?

La solidarité permet à l'obligation

conjointe des locataires de devenir conjointe et solidaire.

En principe, dès qu'il y a plus d'un locataire, l'obligation de payer le loyer est conjointe. C'est-à-dire que chaque colocataire est responsable jusqu'à concurrence de sa part. Par exemple, si deux colocataires doivent un mois de loyer à 600\$, chacun peut normalement être tenu de payer au propriétaire seulement 300\$.

Quand le bail contient une clause prévoyant la solidarité, un seul colocataire peut être poursuivi pour la totalité du loyer. Dans l'exemple précédent, un seul d'entre eux pourra être tenu de payer la somme totale, soit 600\$.

La solidarité doit être prévue de



façon expresse, par une clause au bail ou dans une entente entre les parties. À défaut de clause ou d'entente, l'obligation est simplement conjointe.

Donc avant de faire signer vos baux, prenez le temps de les compléter au calme chez vous et de vous assurer que chaque case importante est remplie.

En cas de doute, nos conseillers juridiques sont à vos côtés pour éviter toute erreur.

Le piège du formulaire de bail

Le bail de la Régie de Logement est compliqué pour plusieurs à remplir. Récemment un propriétaire qui avait coché la case pour que la cause de solidarité s'applique s'EST VU REFUSÉ par la Régie du logement sa demande car les initiales des parties ne s'y retrouvaient pas.

À LIRE CE MOIS-CI

LA FIN DES BAUX QUI ARRIVE À GRANDS PAS



2

DÉCISION AIRBNB : UN JUGEMENT CONFIRME LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE



5

COMMENT LE LOCATEUR PEUT-IL CORRIGER UNE DEMANDE INTRODUITE À LA RÉGIE DU LOGEMENT



8

Poste-Publication
convention 40020616



888-382-9670
boutique.apq.org

DEVENIR
MEMBRE





Me Annie Lapointe

La fin des baux qui arrive à grands pas

On n'a pas envoyé d'avis d'augmentation, le locataire ne nous a rien envoyé non plus, qu'en est-il?

En absence de tout avis de la part du locataire, ou de la part du locateur, après un certain délai, le bail est considéré comme étant renouvelé. Ainsi, pour un bail de douze mois ou plus, le délai prévu est de trois à six mois avant la fin du bail. Pour un bail de moins de douze mois, le délai est de un à deux mois avant la fin du bail.

C'est à l'intérieur de ces délais que le locataire doit signifier son intention de ne pas renouveler son bail, le propriétaire n'ayant pas d'obligation de lui envoyer un quelconque avis. En l'absence de tout avis de part et d'autre, suite à l'expiration de ces délais, la loi considère que le bail est renouvelé aux mêmes conditions, exception faite du bail de plus de douze mois, qui sera reconduit pour une durée de douze mois.

Toutefois, si le propriétaire envoie un avis de modification (augmentation) de bail à l'intérieur de ces mêmes délais, le locataire a un mois pour répondre. À défaut de réponse après le mois écoulé (soit qu'il

refuse la modification et désire rester, soit qu'il quitte son logement à la fin du bail), la loi prévoit que le bail est renouvelé et que le locataire accepte les modifications prévues dans l'avis envoyé dans les délais. Nous recommandons à cet effet de toujours conserver une preuve de la réception de tout avis de modification du bail.

À titre d'exemple, si j'ai un bail de douze mois se terminant le 30 juin, et que j'envoie une augmentation à mon locataire, reçue le 3 mars, il aura donc jusqu'au 3 avril pour me répondre. Si, par contre, je n'avais rien envoyé, mon locataire aurait jusqu'au 31 mars pour me signifier le non-renouvellement de son bail pour que le tout soit légal.

Si un locataire vous répondait après ce délai, le bail aura déjà été renouvelé par l'effet de la loi.

Il est à noter qu'un simple avis demandant au locataire s'il désire demeurer dans les lieux n'est pas considéré comme étant un avis de modification du bail. Votre association vous recommande de toujours mettre minimalement une augmentation de 1\$ pour palier cette particularité.

Ainsi, dans un jugement (1) où nous sommes en

présence d'un bail de moins de douze mois, se terminant le 30 juin, le propriétaire a envoyé un avis de modification de bail le 1er mai, soit la première journée légale pour remettre ce type d'avis dans cette situation. Les locataires ont posté leur avis de non-renouvellement le 11 juin. Le juge confirme que cet avis est hors délai et que le bail a déjà été renouvelé suivant les modifications présentées par le propriétaire. Les locataires ayant tout de même décidé de quitter le 30 juin en emportant leurs biens personnels, sont en conséquence tenus responsables des loyers dus jusqu'à la relocation. De son côté, rappelons que le propriétaire a l'obligation de minimiser ses dommages.

Nous recommandons, afin de dissiper toute ambiguïté qui pourrait exister, de répondre à un avis tardif d'un locataire, afin de l'informer de la tardiveté de son avis et du fait que le bail a déjà été reconduit automatiquement, en le tenant donc responsable de tous loyers dus jusqu'à la relocation, à moins d'une entente entre vous.

(1) *Pilon c. Gariépy*, 2014 QCRDL 28523

TROP DE TEMPS REQUIS POUR REMPLIR VOS FORMULAIRES DE BAIL?

ÉCONOMISEZ DONC CE TEMPS PRÉCIEUX

ENTREZ UNE SEULE FOIS LES INFORMATIONS AVEC UN

BAIL AUTOMATISÉ
REMPLISSAGE AUTOMATIQUE DES CHAMPS RÉPÉTITIFS

VISITEZ WWW.EXPERTMONTREAL.COM
514.332.5000 POUR PLUS DE DÉTAILS

NOUVELLE GÉNÉRATION DE REVÊTEMENT EN VINYLE

- Idéal pour multi logement et commerce
- Bon isolant thermique
- Résistant aux déchirures, à l'eau, aux égratignures et à la rouille
- Excellente durabilité
- Anti bactérien et anti moisissure

DISPONIBLE AU

Centre du plancher 640
450.491.5655

514.990.1640 / 1 800 661.5655

Entrepôt du plancher Laval
450.669.3362



1^{ER} MOIS DE LOYER À LA SIGNATURE DU BAIL : LE DROIT DES PROPRIÉTAIRES

1ST MONTH'S RENT FOR FREE AT THE SIGNING OF THE LEASE:
AN OWNERS' RIGHT

Dans la législation actuelle, on ne peut que constater que les droits des propriétaires de logements locatifs québécois ne sont malheureusement pas en abondance.

Mais en cette période de renouvellement de baux, les propriétaires peuvent demander le 1^{er} mois de loyer lors de la signature du bail.

“Paiement du premier terme de loyer : Lors de la conclusion du bail, le locateur ne peut exiger d'avance que le premier terme du loyer. Cette avance ne peut dépasser un mois de loyer.”

Ce paiement vous permettra de garantir votre location. Car tous les ans, nous recevons des appels de membres dont les locataires décident de ne plus emménager!

Dans la frénésie de la recherche d'un appartement, certains loca-

taires appliquent sur plusieurs appartements. Mais lorsque le bail est signé, le locataire doit honorer son engagement, c'est à dire emménager et respecter toutes les conditions du bail.

Le bail est un contrat signé et comme tout contrat il contient son lot d'obligations. Les locataires qui ne respecteront pas celles-ci risquent des recours ; à la Régie du logement et des dommages à payer.

En attendant que ce 1^{er} mois de loyer soit un dépôt de garantie, lors d'une réforme de l'habitation, exigez le c'est votre droit!

In the current legislation we can only see that the rights of owners of rental housing in Quebec are unfortunately not abundant.

But in this season of lease renewal owners can ask the first month's rent when signing the lease.

“Payment of the first term of the rent: At the conclusion of the lease the landlord may require in advance only the first term of the rent. This advance payment may not exceed one month's rent.”

This payment will allow you to ensure your rental. Because every year we receive calls from members whose tenants decide not to move anymore!

In the frenzy of looking for an apartment some tenants apply for several apartments. But when the lease is signed the tenant must honour his commitment, i.e. move in and comply with all the terms of the lease.

The lease is a signed contract and like any contract it contains its share of obligations. Tenants who do not respect these run the risk of facing the Régie du logement and damages payable.

Until this first month's rent becomes a safety deposit at a reform of the housing legislation you should request it because it is your right to do so!



Profitez de l'entente privilège!

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

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**

Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

JOSEPH ÉLIE



120 ans

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



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



Me Martin Messier

Comment éviter les appels de plaintes de vos locataires la nuit?

How to avoid the calls of complaints of your tenants at night?



sont encore vacants.

quelques semaines de la période massive des déménagements, de nombreux baux ont été signés et certains logements

Mais après le déménagement, vos locataires font connaissance avec leurs nouveaux voisins. Dans la majorité des cas tout se déroule bien.

Malheureusement, ce n'est pas toujours le cas. À partir de fin juin, nos services sont fortement sollicités car plusieurs de nos locataires doivent constater à regret que leur nouveau voisin n'est pas de tout repos.

Votre locataire vous téléphone pour vous dire qu'il ne peut dormir la nuit car son nouveau voisin reçoit de nombreux amis qui font la fête tard la nuit ?

Vous êtes désolé d'entendre cette nouvelle car vous voulez le bien de vos locataires, mais en même temps vous vous dites, cela n'est pas de mon ressort, je loue un espace mais je ne peux pas contrôler ce que font les gens à l'intérieur. Et bien non, nous avons l'obligation de garantir la jouissance paisible des lieux à nos locataires.

Que faire ? À compter de la dénonciation du problème par votre locataire, vous devez voir à ce que les inconvénients cessent. Les étapes passeront de l'appel au contrevenant, à l'envoi d'une mise en demeure, à l'introduction d'une demande à la Régie du Logement et éventuellement à une décision pour

l'éviction du locataire fautif.

Ces démarches, bien que lourdes et longues, sont celles qui doivent être suivies pour vous permettre de retrouver un immeuble où il fait bon vivre.

Dans plusieurs cas qui ont été rapportés, la qualification du locataire aurait eu avantage à être plus étendue. Les antécédents devant les tribunaux et la vérification du comportement du locataire sont souvent utiles.

Il ne suffit pas de faire remplir le document vous autorisant à faire une vérification sur votre locataire et d'attendre un problème pour effectuer les vérifications comme malheureusement plusieurs propriétaires font. C'est important aussi bien pour le propriétaire que le locataire car tous auront à vivre le problème... De plus, lorsque vous avez signé le bail, il est trop tard pour faire la vérification puisque vous aurez déjà contracté avec le locataire.

Si vous êtes dans cette situation, téléphonez-nous, nous ferons en sorte de vous assister afin que le calme revienne dans votre immeuble le plus rapidement possible en vous guidant dans le processus et en nous assurant d'optimiser vos chances de succès, cela fait partie de notre mission.

A few weeks before the massive period of moves, many leases were signed and some units are still vacant.

But after moving in, our tenants get to know their new

neighbors. In most cases all goes well.

Unfortunately, this is not always the case.

Starting at the end of June, our services are in high demand as many tenants note with regret that their new neighbor is not easy to deal with. Does your tenant call you to tell you that he can't sleep at night because his new neighbor receives many friends who make late at night?

You are sorry to hear this news because you're concerned for your tenant's well being, but at the same time you say this isn't my responsibility, I rent a dwelling, but I can't control what people do inside.

However, you have an obligation to ensure the peaceable enjoyment of our tenants.

What to do? From the moment your tenant advises you of the situation you must ensure that the disturbance ceases. The steps begin with a call to the offender, sending a formal notice, through to the filing of an application to the Rental Board, and possibly obtaining a judgement evicting the offending tenant. These steps, although burdensome and time consuming, must be followed to enable you to re-establish your building as a good place to live.

In several reported cases, an investigation of the tenant should have been more in depth. A search of the court records, and investigating the ten-



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

Volume 32 No 5
Mai 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

ant's past behavior is often useful. It is not enough to complete the document authorizing you to do a check on your tenant, only to wait until a problem arises before you do so, as unfortunately many landlords have done this year. This is important for the landlord and the tenant who will be forced to live with the problem. Also, once you've signed the lease, it is too late to do the audit because you will already have contracted with the tenant.

If you're in this situation, call us, we'll make sure to assist you to restore calm to your building as quickly as possible by guiding you through the process and ensuring that we maximize your chances of success, which is Part of our mission.



Votre solution complète après sinistre

STRONE™

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



EAU | FEU | VENT | VANDALISME | MOISSURE



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

DÉCISION AIRBNB : UN JUGEMENT QUI CONFIRME LES OBLIGA- TIONS DU LOCATAIRE LORS D'UNE SOUS-LO- CATION



L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) entrevoit dans le jugement rendu par Me Anne Mailfait, juge administrative, entre 9177-2541 QUÉBEC INC. et son locataire QUAN SHENG LI que cette décision vient rappeler au locataire ses obligations lors de la sous-location d'un logement.

«Effectivement, Il s'agit d'une décision intéressante pour les propriétaires car elle vient préciser que les sous-locations du type que l'on retrouve sur internet, que ce soit à court ou long terme, doivent être soumises à l'approbation du propriétaire et que le défaut de le faire ouvre les recours en résiliation du bail. Cette décision nous permet également de conclure que la location commerciale n'est pas permise ouvrant également le recours en résiliation du bail.» selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Ce n'est pas nouveau, mais à l'ère de l'internet, il est fort pertinent de se le rappeler.

«Le DERNIER mot doit rester

au propriétaire dans les cas de AirBNB et tous les autres ! Le propriétaire du logement doit pouvoir accepter ou refuser ce type de location.» d'ajouter Martin Messier.

Outre les va-et-vients, les bruits et les occupants dont personne ne connaît les antécédents, dans bien des cas, la compagnie d'assurance du propriétaire pourrait considérer que ce type de location est de nature commerciale et il est important de vérifier avec votre courtier ou votre assureur le traitement qui sera donné à ce type de situation.

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

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



Gestion immobilière

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

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





Me Jean-Olivier Reed

DÉLAI POUR OUVRIR UNE DEMANDE EN DOMMAGES : Dans quel piège il ne faut pas tomber

Delay to open a claim for damages: What trap we must avoid

Pour ceux qui ne le savent pas déjà, le délai pour déposer une demande en dommages à la Régie du logement contre un locataire est de 3 ans. (Basé sur l'article 2925 du Code Civil du Québec)

Par contre, si la demande est déposée à la limite de l'expiration de ce délai de 3 ans, le demandeur a 60 jours pour signifier (transmettre avec preuve de réception) la demande à son locataire. On se réfère ici à l'article 2892 du Code Civil du Québec

Cet article prévoit :

« 2892. Le dépôt d'une demande en justice, avant l'expiration du délai de prescription, forme une interruption civile, pourvu que cette demande soit signifiée à celui qu'on veut empêcher de prescrire, au plus tard dans les soixante jours qui suivent l'expiration du délai de prescription.

La demande reconventionnelle, l'intervention, la saisie et l'opposition sont considérées comme les demandes en justice. Il en est de même de l'avis exprimant l'intention d'une partie de soumettre un différend à l'arbitrage, pourvu que cet avis expose l'objet du différend qui y sera soumis et qu'il soit signifié suivant les règles et dans les délais applicables à la demande en justice.»

Malheureusement, passé ce délai, pour ceux qui sont dans cette situation, la jurisprudence a établi que le délai était de rigueur et que le défaut de signifier dans ce délai entraînait, pour le demandeur, la perte complète de son droit d'action.

D'ailleurs Me Pierre Therrien a rejeté une demande pour cette raison le 29 mars 2012. (27-100127-001)

Un exemple permettra de faciliter la compréhension de la situation.

Le 15 mai 2013 un locataire quitte sans droit en endommageant le logement. Dommages causés : 6500,00\$

Le 10 mai 2016, le propriétaire décide de poursuivre le locataire fautif peu de temps avant l'expiration du

délai. Il a donc déposé sa demande à l'intérieur du délai mais près de la fin.

Selon ce que l'article 2892 CCQ : Le propriétaire DEVRA impérativement signifier la demande avant le 15 juillet 2016 sinon il perdra tout droit d'action contre ce locataire.

Il est important donc de s'assurer que dès que l'on connaît le montant des dommages, d'entreprendre immédiatement les démarches pour mettre en demeure le fautif et ouvrir un dossier à la Régie du logement pour éviter d'avoir à gérer cette situation précaire.

Faire les démarches promptement est à votre complet avantage sa-

Suite à la page 15

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

Payeriez-vous 25 000 \$ pour une gouttière?

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

Servant principalement à éloigner l'eau des fondations, à éviter les dommages occasionnés à votre pelouse et à vous empêcher d'avoir à nettoyer votre immeuble après chaque averse, une gouttière, coûte environ 5 \$ le pied linéaire. Mais ce précieux outil peut vous en coûter bien plus, si vous n'y prenez pas garde.

En effet, et si je vous disais qu'une gouttière absente, mal installée ou mal entretenue pouvait vous en coûter jusqu'à 25 000 \$, me croiriez-vous? C'est pourtant le prix que paient un plus grand nombre de propriétaires que l'on pense.

Accumulation d'eau au sous-sol
Au cours de ma pratique, j'ai constaté que dans plusieurs cas de fondations endommagées, la cause principale était des gouttières mal installées ou mal entretenues.

Résultat, l'eau de pluie accumulée sur le terrain avec le temps s'est infiltrée à l'intérieur des fondations et du sous-sol de l'immeuble, occasionnant avec elle de nombreux désastres sur son passage.

Moisissure, champignons, affaissement de la structure; les conséquences d'un dégât d'eau dans le sous-sol d'un immeuble ne pardonnent pas et sont onéreuses.

Posséder une gouttière, ce n'est pas tout

C'est une chose de posséder une gouttière, mais encore faut-il que celle-ci soit bien entretenue pour qu'elle puisse remplir ses fonctions correctement. Le problème est que la plupart des propriétaires qui lisent cet article actuellement se sentent probablement rassurés en se disant qu'ils disposent d'une gouttière et donc que leur maison est à l'abri.

Erreur. Pour vous prouver mes dires, je vous invite à sortir dehors pour vérifier si la sortie de votre gouttière se trouve à au moins

1,8 mètre de votre maison. Si la réponse est non, vous êtes à risque. Pour éloigner l'eau de l'immeuble, il vous faut des tuyaux en plastique d'éloignement et ce n'est pas tout le monde malheureusement qui les installe.

Si l'éloignement de l'eau est insuffisant, l'eau risque de s'introduire dans le sol et de créer une surcharge du drain français. Par la suite, s'il y a des fissures dans votre fondation, l'eau réussira à s'infiltrer à l'intérieur et commencera ses dommages.

Fondations en blocs de béton plus à risque

Les résidences et les immeubles assises sur des fondations en blocs de béton sont plus à risque, ces dernières étant plus vulnérables à l'action des cycles de gel-dégel. Pour les protéger, une membrane d'étanchéité est nécessaire.

Voici quelques conseils pour maximiser le fonctionnement de vos gouttières :

Assurez-vous de retirer tous les débris de vos gouttières et de vos descentes. Pour cela, une inspection à partir du toit et un nettoyage peuvent s'avérer nécessaires au printemps et à l'automne.

Vérifiez l'état de vos supports de gouttières.

Assurez-vous que tous vos raccords (verticaux et horizontaux) sont branchés.

Faites installer un tuyau à coude de 90° au bas de votre conduit vertical et un tuyau en plastique d'éloignement de 1,8 mètre à côté de chaque gouttière.

En cas de doute, n'hésitez pas à recourir aux services de professionnels pour faire

inspecter vos gouttières. Ceux-ci peuvent prédire, en analysant la pente de votre terrain et vos gouttières, si votre immeuble est vulnérable et, le cas échéant, vous fournir les recommandations nécessaires pour éviter les infiltrations d'eau.

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!

BELGÈL

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

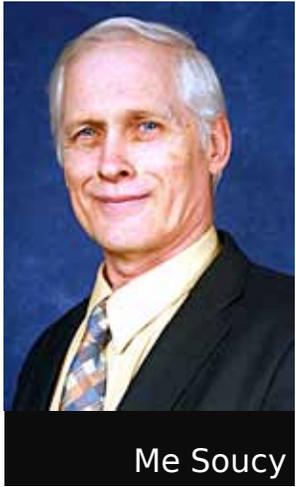
**Pour en savoir plus,
communiquez avec nous**

par téléphone : 514-326-1004

par télécopieur : 514-326-8446

par courriel : industriel@bmrmatco.com

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



Me Soucy

Les faits

D'une manière générale, les conditions de recevabilité d'une demande en justice sont l'intérêt, la capacité et la qualité. Le demandeur doit avoir un intérêt suffisant pour pouvoir introduire une demande à la Régie du logement.

Lorsqu'une demande est signée par une personne autre que le demandeur, même si ce dernier est correctement identifié comme le demandeur sur la procédure, cette demande est entachée d'un vice de procédure. Parfois, la demande d'un

locateur est introduite par un mandataire qui est le gestionnaire de l'immeuble appartenant au locateur. Encore, la demande peut être signée par la fille ou le fils du locateur. Ce défaut dans la procédure entraîne-t-il le rejet de la demande. Sinon, comment peut-on remédier à ce défaut?

Le droit

Deux décisions rendues par la Cour du Québec traitent de l'interprétation de l'article 128 de la Loi sur le Barreau. Dans l'affaire Appartements Tour Stanley Inc.i, une vingtaine de locataires avait introduit des demandes en diminution de loyer à l'encontre d'un propriétaire et signé 17 de ces demandes. Ce dernier avait reçu mandat des

autres locataires pour faire les demandes à la Régie du logement à leur place. En appel de la Régie du logement, le juge de la Cour du Québec a conclu que les 17 demandes avaient été illégalement introduites par un mandataire qui n'était pas

membre du Barreau.

L'affaire Guerreiro ii qui s'appuie en grande partie sur le jugement rendu dans l'affaire du Tour Stanley, a clairement établi que le premier paragraphe de l'article 128 de la Loi sur le Barreau visait la préparation et la rédaction d'avis, de requête et de procédures. La Cour du Québec a jugé que l'introduction de la demande et la signature d'un tel document constituait un acte réservé exclusivement aux avocats ou au demandeur. Dans l'affaire Guerreiro, une demande de reprise de logement avait été signée par la fille du propriétaire.

L'erreur est-elle fatale?

Il faut distinguer entre la nullité absolue, à laquelle on ne peut pas remédier qui entraîne le rejet de la demande et la nullité relative qui peut être corrigée et qui n'entraîne pas le rejet et la perte du droit.

Un arrêt de la Cour suprême iii a déjà précisé que la procédure est distincte du mandat. Dans cet arrêt, le juge a conclu que c'est justement le mandat qui est visé par la nullité absolue alors que la procédure qui en découle serait entachée de la nullité relative. Dans cette cause, les demandeurs avaient fait pré-

parer par un club juridique les procédures mais ils avaient signé eux-mêmes la procédure judiciaire. C'est la convention signée entre les demandeurs et le club juridique qui est sanctionnée par la nullité absolue. Toutefois, le juge a décidé que la procédure avait été valablement introduite par les demandeurs.

La nullité relative de la demande

Si, une demande est introduite par un gestionnaire d'immeuble, c'est le mandat intervenu entre le gestionnaire d'immeuble et le propriétaire qui contrevient aux prescriptions de la Loi sur le Barreau.

En appliquant ces principes, la Régie du logement a jugé que la procédure ne doit pas être sanctionnée par la nullité même si elle fut préparée dans la plus pure illégalité, car cela irait à l'encontre des droits du justiciable que la Loi sur le Barreau tente de protéger.iv

Le moyen procédural pour remédier au défaut

Dans le cas soumis à la Régie, le gestionnaire d'immeuble avait signé la demande de rétractation qui avait été introduite au nom du locateur. La Régie du logement était d'avis que le demandeur, identifié comme locateur, possédait tous les attributs nécessaires à la formation d'une demande en justice. Seule la signature de cette demande a été attaquée, le reste demeurant conforme. v

Comme le locateur est déjà partie à instance, la signature illégale de la demande est une simple irrégularité de forme qui peut

PORTES
Surplus

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

NOS SERVICES

- ✓ Estimation
- ✓ Crèpes sur mesure
- ✓ Installation gratuite

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@couvertureslacheinaie.com

être corrigée. La Cour suprême a déjà précisé que le fond doit toujours l'emporter sur la forme :

“rien n'est plus contraire aux principes du Code de procédure civile actuel, que la théorie de la nullité pour informalité.”^{vi}

La Régie du logement s'appuie sur l'article 2 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement pour corriger l'irrégularité. Cette disposition prévoit que l'inobservance d'une règle de procédure ne peut affecter le sort d'une demande s'il y a été remédié alors qu'il était possible de le faire. Cet article établit un principe mais il ne mentionne pas précisément le moyen procédural applicable pour y remédier.^{vii}

Selon la Régie du logement, le code civil du Québec prévoit la possibilité de ratifier un acte juridique. La doctrine a établi qu'une procédure judiciaire constituait un acte juridique.^{viii}

La ratification par le demandeur
La Cour du Québec a déjà conclu que la ratification d'un acte avait un effet rétroactif.^{ix}

Selon la Régie du logement, la ratification consiste à faire sien un acte qui a été engagé par un autre qui n'en avait pas les pouvoirs. Dans le présent dossier, le gestionnaire n'avait pas le pouvoir de signer la procédure. Le juge administratif a permis la ratification qui a validé son mandataire et qu'il prend effet à partir de la date de prise d'effet du mandat. En vertu de l'article 2 du règlement sur la procédure qui permet la correction d'un défaut de procédure, la Régie a autorisé le locateur à ratifier l'acte de procédure.

“Pour ce faire, le locateur signera une copie conforme de l'acte de procédure qu'il introduira au dos-

sier et qui constituera la nouvelle demande sur laquelle le Tribunal devra statuer.

Cette procédure permettra à la partie en défense d'éviter que sa demande soit rejetée et ainsi perde indûment la chance de faire ses droits.

THE FACTS

In general, the conditions of admissibility of a legal action are interest, capacity and quality. The applicant must have a sufficient interest to be able to submit a request to the Régie du logement.

When a request is signed by a person other than the applicant, even if the latter is correctly identified as the applicant on the procedure, such a request is contaminated by a flawed procedure. Sometimes the request of a landlord is submitted by an agent who is the manager of the dwelling belonging to the landlord. Moreover, the request may be signed by the daughter or the son of the landlord. This flaw in the procedure may lead to the rejection of the request. Otherwise, how can we remedy this defect?

JURISPRUDENCE

Two decisions rendered by the Court of Québec deal with the interpretation of section 128 of the Act respecting the Barreau du Québec. In the Appartements Tour Stanley Inc.i case, about twenty tenants had submitted requests for reduction in rent against a landlord and signed 17 of these requests. The latter had received a mandate from the other tenants to make requests to the Régie du logement for them. On appeal

HOW CAN THE LANDLORD CORRECT A REQUEST SUBMITTED TO THE RÉGIE BY AN UNAUTHORIZED PERSON?



from the Régie du logement, the judge of the Court of Québec found that 17 requests had been illegally introduced by an agent who was not a member of the Barreau.

The Guerreiro case ii which relies heavily on the judgement rendered in the case of the Tour Stanley clearly established that the first paragraph of section 128 of the Act respecting the Barreau du Québec referred to the preparation and drafting of the notice, the request and procedures. The Court of Québec ruled that the submission of the request and the signing of such a document was

an act reserved exclusively to lawyers or to the applicant. In the Guerreiro case, a housing repossession request had been signed by the owner's daughter.

IS SUCH AN ERROR FATAL?

We must distinguish between absolute nullity, which cannot be overcome and which results in the rejection of the request, and relative nullity which can be corrected and that does not cause rejection and loss of its right.

A Supreme Court decision iii has already clarified that the proce-

Suite à la page 18

Unité mobile

nettoyage haute pression

Lessard

francislessard@videotron.ca 514.424.6346

TOITURE AUDET

TOITURES ET CHARPENTES

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

819-598-1384
toitureaudet@hotmail.com



Me Kevin Lebeau

LE SYNDICAT ET SON GESTIONNAIRE : quelques points importants à considérer

La question suivante continue de nous être posée régulièrement par les membres des conseils d'administration des copropriétés et par les copropriétaires: "Il n'y a personne qui voudrait siéger sur le conseil d'administration, alors pouvons-nous tout simplement confier le tout à un gestionnaire et le laisser s'en occuper?" Notre réponse est négative.

Une copropriété peut être formée d'aussi peu que de deux unités d'habitation, peu importe la taille de la copropriété. La loi prévoit que la gestion courante du syndi-

cat peut être confiée à un gérant, choisi ou non, parmi ses copropriétaires. Ce gérant qui agit à titre d'administrateur du bien d'autrui sera chargé de la simple administration.¹ Dans la majorité des cas, la déclaration de copropriété accorde le pouvoir au conseil d'administration de retenir les services d'un gestionnaire et de fixer le montant de ses honoraires.²

Les honoraires que le syndicat pourra verser au gestionnaire figureront au budget annuel du syndicat une fois fixés par le conseil d'administration. Ce poste au budget pourra alors faire l'objet de questions de la part des copropriétaires lorsqu'ils seront consultés sur le budget lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires tel que requis par l'article 1072 du

Code civil du Québec.

Par contre, le gestionnaire ne peut pas prendre la place du conseil d'administration, même s'il n'y a personne qui accepte de siéger sur le conseil. Le conseil d'administration est l'un des organes décisionnels, l'autre étant l'assemblée des copropriétaires, et le statut de personne morale du syndicat oblige que ses affaires soient gérées par un conseil d'administration.³ C'est donc le conseil d'administration qui doit prendre les décisions qui ne sont pas autrement du ressort de l'assemblée des copropriétaires⁴, et voir à la bonne administration des affaires du syndicat dans le respect de la déclaration de copropriété et du Code civil du Québec. Il faut donc comprendre que l'ultime pouvoir décisionnel dans le cad-

re des pouvoirs et obligations du conseil d'administration doit être exercé par ce dernier, et non par le gestionnaire de l'immeuble qui lui, relève directement du conseil d'administration.

Le conseil d'administration déterminera les tâches à confier au gestionnaire: la gestion complète des opérations du syndicat (comptabilité, gestion physique des lieux, recherche de fournisseurs de biens et services, etc.), ou simplement des tâches sélectionnées. Peu importe l'étendue des tâches confiées, le conseil d'administration demeure responsable de la surveillance du travail du gestionnaire et doit continuer d'exercer son pouvoir décisionnel. Il doit y avoir une collaboration étroite entre les membres du conseil et le gestionnaire, qui, nous



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

l'espérons apportera des effets bénéfiques de part son expérience en la matière. Le gestionnaire se doit de mettre en œuvre les décisions du conseil d'administration dans la mesure où celles-ci ne soient pas contraires à la déclaration de copropriété ou aux dispositions impératives de la loi.

Par exemple, dans le cas d'une décision du conseil d'administration d'établir la contribution de chaque copropriétaire autrement qu'en fonction des quotes-parts de contribution aux charges établies dans la déclaration de copropriété, le gestionnaire ne pourra transmettre des avis de cotisation à tous les copropriétaires pour leur exiger de contribuer aux charges sur cette base, même s'il s'agit d'une directive du conseil d'administration. La décision du conseil d'administration d'agir en ce sens irait à l'encontre des dispositions de la déclaration de copropriété et des dispositions impératives de l'article 1064 du Code civil du Québec.

Autre exemple : Le conseil d'administration voudrait confier des travaux sur les parties communes à un homme à tout faire, mais celui-ci, quoique possiblement très habile, ne possède pas les cartes de compétence, licences et assurances requises. Le gestionnaire se doit de déconseiller ceci aux administrateurs, car en cas de dommages causés à l'immeuble, ou de travaux mal faits, les administrateurs seront personnellement responsables des dommages causés. Les administrateurs doivent agir avec prudence, diligence et dans l'intérêt du syndicat, et ce type de décision est prise en totale opposition à ces principes.

Il faut qu'il existe une relation de confiance entre les membres du conseil d'administration et le gestionnaire : votre gestionnaire devrait être une personne d'expérience, ayant des habiletés dans la gestion des fournisseurs, la négociation, la gestion des employés s'il y a lieu, alors le conseil se doit d'éviter de faire de la micro-gestion. Il demeure important pour le conseil d'être informé de l'évolution des différentes tâches confiées au gestionnaire, mais en faire plus aura pour effet de rendre le gestionnaire inutile si le conseil préfère dicter chaque détail.



Lorsque la gestion d'une copropriété soulève des questions dans l'esprit du gestionnaire et celui des membres du conseil d'administration, un gestionnaire averti saura reconnaître que son client le syndicat devrait se faire conseiller par un expert en la matière en question. Tout dépendant de la matière, le gestionnaire recommandera à son client de consulter un notaire, un avocat, un ingénieur, un architecte, ou tout autre expert en la matière. Tant le gestionnaire, que les membres du conseil d'administration doivent s'abstenir de prendre des décisions, ou faire des recommandations sur des sujets qui sont du ressort d'experts dans un domaine particulier, ou du ressort exclusif d'un membre d'un ordre professionnel.

N'hésitez pas à nous consulter pour vous faire conseiller par un avocat œuvrant dans le domaine de la copropriété afin de mieux comprendre le rôle de votre gestionnaire et ce qui constitue des saines pratiques en ce domaine.

1. Article 1085 Code civil du Québec

2. Certaines déclarations datant avant le 1er janvier 1994 accordent ce pouvoir au conseil, mais accordent également un pouvoir à l'assemblée des copropriétaires en ce qui concerne la rémunération du gestionnaire.

3. Article 335 Code civil du Québec

4. Articles 1096, 1097 et 1098 Code civil du Québec

THE SYNDICATE AND ITS MANAGER:

Some important points to consider

The following question is always asked regularly to us by members of the Boards of Directors of co-ownerships and by co-owners:

"There is no one who would want to sit on the Board, can't we then not just entrust everything to a manager and let him deal with all of it?"

Our answer is no.

A co-ownership can be formed from as few as two residential units, regardless of the size of the condo. The law provides that the day-to-day management of the syndicate may be entrusted to a manager, elected or not, among its co-owners. This manager, who acts as administrator of the property of others, will be charged with basic administrative tasks.¹ In most cases, the deed of co-ownership grants authority to the Board of Directors to procure the services of a manager and establish the amount of his fees.²

The fees that the syndicate will pay to the manager will be included in the annual budget of the syndicate once set by the Board. This budget heading will then be the subject of questions by the co-owners when they will be consulted on the budget at the annual gene-

ral meeting of the co-owners as is required by section 1072 of the Civil Code of Québec.

On the other hand, the manager cannot take the place of the Board, even if there is no-one who accepts to sit on the Board. The Board of Directors is one of the decision-making bodies, the other one being the assembly of co-owners and the corporate status of the syndicate requires that its affairs are managed by a Board of Directors.³

It is therefore the Board of Directors that must make decisions that are not otherwise within the authority of the assembly of the co-owners⁴, and which must see to the proper administration of the syndicate's business in compliance with the deed of co-ownership and the Civil Code of Québec. It must therefore be understood that the ultimate

Suite à la page 16

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

Notre taux SPÉCIAL A.P.Q.
1.98%
Terme de 5 ans fixe
*Taux sujet à changement sans préavis
Certaines conditions s'appliquent

Serge Bélanger
Courtier hypothécaire
Commercial
Multi-logement
450 888.1599
info@sergebelercourtier.com
*« La passion du service.
La force d'un réseau. »*

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.seecliq.com

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

2. APPAREILS MÉNAGERS

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

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

3. ARMOIRES DE CUISINE

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

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

4. ASSURANCES

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

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

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

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

5. AVOCATS

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

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

6. BAIGNOIRES

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

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

Bain Miracle Montréal
Tél.: (514) 522-3737
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. CALFEUTRAGE

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

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

10. CHAUFFE-EAU

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

12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction A. Desfossés.
Alexis Desfossés
Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr
- Construction et renovation general
- Après-sinistre
- Portes et fenêtres
- Finition intérieur
- Revêtement extérieur
- Toiture
Tout ça dans une qualité et une propreté sans reproche

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

b.construction@outlook.com
constructionbostan.ca
- Réparation de briques, pierres, blocs, allèges, linteaux
- Joints de maçonnerie, crépi, béton, pavés
- RBQ 8329-8091-11

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

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

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

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

Les Rénovations Ray Angers Inc.
À votre service depuis 1981
Tél : 514-351-9760
ray.angers.info@videotron.ca

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

Reno-Construct Lessard S. Inc
Tél.: (514) 712-6096
internul@videotron.ca

- Rénovation intérieur
- Cuisine

- Salle de bain
- Sous-sol

13. COURTIERS IMMOBILIERS

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!

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

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

14. COUVREURS

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

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

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

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

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

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

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

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

- Toitures de tout genre
- Service 7 jours / 7

- 30 ans d'expérience
- RBQ 5605-2954-01

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

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

15. DÉMÉNAGEMENT

Transport et Aménagement
Lafrance Inc
Jean-François Lafrance, Président
 Tél.: (514) 951-3627
 talinc@hotmail.fr
 www.transportamenagementlafrance.com

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

16. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T
 Tel: (450) 445-4969
 Sans frais: 1-888-345-2887
 www.filaturequali-t.com

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

17. DRAINAGE

Drainage Québécois
Robert Béland
 Tel: (514) 644-1616
 Urgence: (514) 981-2824
 drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

18. ÉLECTRICITÉ

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

19. ENTRETIEN - NETTOYAGE

Nettoyage Renaissance
Justin Parent
 Tél.: (514) 708-7624
 Autre : (450) 638-7700
 info@rnettoyage.com
 www.rnettoyage.com

- Tapis et carpettes, meubles en cuir/tissu
- Grand ménage, Ménage après construc-

- tion
- Entretien ménager (conciergerie volante)
- Région de Montréal, Laval, Rive-sud

20. ENVIRONNEMENT

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

- Évaluations environnementales et décontamination des sols

Groupe ABC Inc.
Samuel Roberge, M. Sc Géo. EESA, Directeur immobilier
 Tél.: (866) 454-5644
 Cell.: (514) 554-0598
 slaberge@groupeabs.com
 www.groupeabs.com

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

21. ÉVALUATEURS

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

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

22. EXTERMINATEUR

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

- Produits et services professionnels

Elite Gestion Parasitaire inc.
 Pascal Rock
 Tél.: (514) 791 8385
 entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

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

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

23. FINANCEMENT

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

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

23. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca
 1-877-398-5071

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

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

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

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

24. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com
 www.suivremesappels.com
 Tél.: 1 866 559 5169

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

25. GESTION IMMOBILIÈRE

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

Pour les syndicats de copropriétés:

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

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

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

Gestion G.S.B.R. SENC
 Tél.: (514) 961-8465
 info@gestiongsbr.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, PrésidentTél.: (514) 593-3000 ext 1 ou ext 3
Autre : (514) 571-0583gsminc@groupe-solution.com
www.groupe-solution.com

- Gestion immobilière jusqu'à 50 logements

27. HUISSIERS DE JUSTICE**Darveau & Associés**

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuisiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Fax : (450) 491-3418

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

28. HYPOTHÈQUE**Westmount Capital**

Robbie Peck, Président

Tél.: (514) 419 4215

rpeck@wcmortgage.ca

www.wcmortgage.ca

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

29. INGÉNIERIE**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

30. IMPÔTS FISCALITÉ**Centre financier Carrefour**

Planificateur financier

Louis Robert

Tél.: (514) 396-7788

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

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

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

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

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

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

32. INSPECTION BÂTIMENT**ANIEB****Association Nationale des**
Inspecteurs et Experts en
Bâtiments

Gérald Smith, Président

Tél.: (514) 206-0973

info@anieb.com

www.anieb.com

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

CIEBQ

Centre d'inspection

et d'expertise en bâtiment du Québec

René Vincent, Ing, Directeur technique

Tél.: (450) 444-5254 S/f: 1-888-844-5254

www.ciebq.com

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

Inspection Lambert

Patrick Lambert

Tél.: (514) 803-4566

www.inspectionlambert.com

patrick@inspectionlambert.com

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

33. MAÇONNERIE**AAA Maçonnerie inc.**

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

SCDP Maçonnerie Inc

David Parent, Président

514-999-3846

514-249-6785

SCDPMaçonnerie@gmail.com

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

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

Tél.: (514) 990 9605

info@biovacsystem.com

www.biovacsystem.com

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

Les Entreprises NCS

Manon Lalumière, adjointe administrative

Tél.: (450) 437-4906

info@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.

35. PEINTURE**Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

36. PLANCHER**Centre du Plancher 640**

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

Rénovation et Plancher

Castilloux

Tél.: (450) 586-4269

planchercastilloux@bellnet.ca

- www.renovationetplanchercastilloux.com
 - Sablage de plancher escalier et rampe
 - Teinture personnalisée et vernis écologique sans odeur
 - Travaux faits par le propriétaire
 - Vente et pose de plancher brut, pré-verniss, pré-huilé, flottant, ingénierie
 - Escalier et rampe
 - Travaux de réparation après sinistre .
- RBQ 8104 3457-27

37. PLOMBERIE**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

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

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

Télec. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

Fenestration Plasse A Rénovation

Alain Plasse, Entrepreneur

Tél.: (450) 746-2553

parenovation@msn.com

- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

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

Damien Langlois, Directeur général

Tél.: (514) 353-8765

Autre : (514) 941-4944

damien.langlois@notiplex.com

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

40. RÉPARATION**Lauresco**

Laurent Gagnon

Tél.: (514) 826-6900

info@lauresco.ca

www.lauresco.com

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

41. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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

42. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Télec.: (514) 990-0688
ventes@bc-plus.ca

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

Delay to open a claim for damages: What trap we must avoid

chant que le délai moyen pour obtenir une audience en dommages à la Régie du logement est aussi de près de 3 ans. Ce ne sera pas une mince affaire de prouver des événements qui se sont déroulés il y a près de 6 ans notamment quant à la mémoire des témoins et le risque de perte des preuves.

Dans notre exemple : Événements survenus en mai 2013, dépôt de la demande en mai 2016, audience plusieurs mois plus tard!!!
Donc, les délais voyez-y!

For those who do not know already the delay to file a claim for damages to the Rental Board against a tenant is 3 years. (Based on section 2925 of the Civil Code of Québec)

However, if the claim is filed at the limit of the expiry of this period of 3 years, the applicant has 60 days to send a notice of (forward with proof of receipt) request to his tenant. Reference is made here to section 2892 of the Civil Code of Québec.

This section stipulates: "2892. The filing of a judicial application before the expiry of the prescriptive period constitutes a civil interruption, provided the demand is served on the person to be prevented from prescribing not later than 60 days following the expiry of the prescriptive period.

Cross demands, interventions, seizures and oppositions are considered to be judicial applications. The notice expressing the intention by one party to submit a dispute to arbitration is also considered to be a judicial application, provided it describes the subject matter of the dispute to be submitted and is notified in accordance with the rules and time limits applicable to judicial applications."

Unfortunately, after this delay time, for those who are in this situation, jurisprudence has established that the delay was mandatory and that the failure to give notice within this delay period implied, for the applicant, the complete loss of his right of action.

*Besides, Mr Pierre Therrien rejected a request for this reason on March 29th, 2012. (27-100127-001)
An example will help to understand the situation better.*

On May 15, 2013, a tenant leaves without right damaging the dwelling. Damage caused: \$6,500.00. On 10 May 2016 the owner decided to pursue the offending tenant shortly before the deadline. So he filed his claim within the deadline but near the end of it.

According to what stipulates section 2892 of the C.c.Q: The owner MUST absolutely give notice of the claim before 15 July 2016, otherwise he will lose any right of action against this tenant. It is therefore important to ensure that, as soon as we know the amount of the damage, we take immediate steps to give notice about the fault and open a file at the Régie du logement to avoid having to handle this precarious situation.

Taking steps promptly is to your full benefit knowing that the average delay for a hearing in damage at the Rental Board is also nearly 3 years. It will not be an easy task to prove the events that took place nearly 6 years ago, in particular as to the memory of witnesses and the risk of loss of evidence.

*In our example: Events occurring in May 2013, filing of the claim in May 2016, hearing several months later!!!
So, respect the delays!*





Suite de la page 11
THE SYNDICATE AND ITS MANAGER:
Some important points to consider

decision-making power within the powers and duties of the Board of Directors shall be exercised by the latter, and not by the building's manager who reports directly to the Board.

The Board of Directors will determine the tasks to be entrusted to the manager: i.e. the complete management of the syndicate's operations (accounting, physical management of the premises, searching for goods-and-services suppliers, etc.), or just selected tasks. Regardless of the scope of the tasks assigned, the Board remains responsible for the monitoring of the manager's work and it must continue to exercise its decision-making authority. There must be close cooperation between the Board members and the manager; who, we hope, will bring the benefits of his experience in the matter. The manager must implement the decisions of the Board to the extent that they are not contrary to the deed of co-ownership or the mandatory

provisions of the law.

For instance, in the case of a decision of the Board of Directors to establish the contribution of each co-owner otherwise than on the basis of quotas of contribution to the costs established in the deed of co-ownership, the manager may not transmit contribution notices to all co-owners to require them to contribute to the charges on that basis, although there is a directive of the Board. The decision of the Board to act in this direction would be contrary to the provisions of the deed of co-ownership and the mandatory provisions of section 1064 of the Civil Code of Québec.

Another example: The Board would want to entrust work on the common portions to a handyman, but the latter, although possibly very suitable, does not have the skill cards, licenses and insurance required. The manager must therefore advise against this to the administrators, because in case of damage to the building or work poorly done, the directors will be personally liable for

damages caused. Directors must act with prudence, diligence and in the interest of the syndicate, and this type of decision is made in total opposition to these principles.

There must be a relationship of trust between the members of the Board of Directors and the manager: your manager should be an experienced person, with skills in suppliers' management, negotiation, employees' management if appropriate; therefore the Board must avoid micro-management. It remains important for the Board to be informed of the evolution of various tasks assigned to the manager, but to do more will render the manager unnecessary if the Board prefers to dictate every detail.

When managing a co-ownership raises questions in the minds of the manager and the members of the Board, an experienced manager will recognize that the syndicate, his client, should be advised by an expert in the matter. Depending

on the matter, the manager will recommend his client to consult a notary, a lawyer, an engineer, an architect or any other expert in the matter. The manager, as well as the members of the Board, shall refrain from making decisions or making recommendations on matters that are within the competence of experts in a particular field, or the exclusive jurisdiction of a member of a professional corporation.

Feel free to contact us to get advice from a lawyer working in the co-ownership field to better understand the role of your manager and what are sound practices in this field.

¹. Section 1085 of the Civil Code of Québec

². Certain statements dating back to before 1 January 1994 grant this power to the Board, but also give power to the assembly of co-owners regarding the manager's remuneration.

³. Section 335 of the Civil Code of Québec

⁴. Sections 1096, 1097 and 1098 of the Civil Code of Québec

LK TOITURES

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

450 437-4118 | LKTOITURES.COM



RBQ 5617-3511-01

Thermographe certifié

514 826 6900

Urgence 24/7

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





info@lauresco.ca

www.lauresco.com

BÉTONEL^{MD}



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 9

How can the landlord correct a request submitted to the Régie by an unauthorized person?

ture is distinct from the mandate. In that judgement the judge concluded that it was precisely the mandate that is subject to absolute nullity while the procedure resulting from it would be vitiated by the relative nullity. In this case, the plaintiffs had prepared the procedures by a legal team but they had signed themselves the legal procedure. It is the agreement signed between the plaintiffs and the legal team which is sanctioned by absolute nullity. However, the judge ruled that the procedure had been validly introduced by the applicants.

The relative nullity of the request If a request is submitted by a building manager it is the mandate made between the housing manager and the owner which contravenes the provisions of the Act respecting the Barreau du Québec.

Applying these principles, the Régie du logement ruled that the procedure should not be punishable by disqualification even if it was prepared in the utmost illegality because it would violate the rights of the litigants which the Act respecting the Barreau du Québec attempts to protect.^{iv}

THE PROCEDURAL MEANS TO REMEDY THE DEFECT

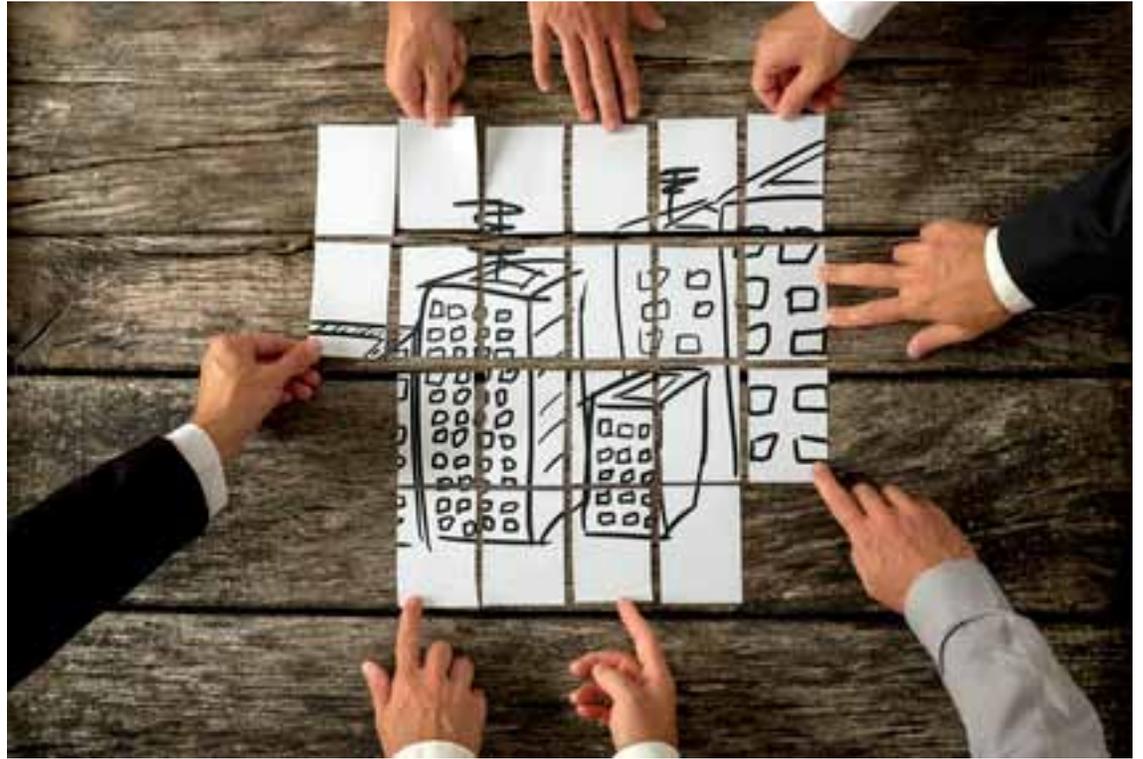
In the case submitted to the Régie

the building manager had signed the request for revocation which was introduced on behalf of the lessor. The Rental Board was of the view that the applicant, identified as landlord, had all the attributes necessary for the formation of a judicial demand. Only the signature of this request was attacked, the rest remaining compliant. v

As the landlord is already a party to the proceedings the illegal signing of the request is a simple form of irregularity that can be corrected. The Supreme Court has already stipulated that substance must always take precedence over form:

“Nothing is more contrary to the principles of the current Code of Civil Procedure than the theory of nullity for informality.”^{vi}

The Régie du logement bases itself on section 2 of the Regulations on the procedure before the Régie du logement to correct the irregularity. This provision states that failure to observe a procedural rule cannot affect the outcome of a request if it was remedied when it was possible to do so. This article establishes a principle but it does not specifically mention the applicable procedural means to apply a



remedy for it.^{vii}

According to the Rental Board, the Civil Code of Québec provides the possibility of ratifying a legal act. The doctrine has established that legal proceedings constituted a legal action.^{viii}

Ratification by the applicant The Court of Québec has already concluded that the ratification of an act was retroactive ^{ix}. According to the Rental Board ratification is meant to endorse an act that was committed by another who had no power to do so. In this case, the manager had no authority to sign the procedure. The administrative judge allowed the ratification which validated his agent and which takes effect from the date on which the mandate takes effect. Under section 2

of the Regulation on the procedure which allows for the correction of a defect of procedure, the Rental Board authorized the landlord to ratify the act of procedure.

“To do this, the landlord will sign a copy of the act of procedure that he will introduce in the record and which will constitute the new request on which the Court will rule. This procedure will allow the defending party to avoid that the request would be dismissed and thereby unduly loose the possibility to have one’s rights respected.”

THE TERMINATION OF THE LEASES IS APPROACHING VERY QUICKLY

We did not send any notices of rent increases, neither did the tenant send anything to us, what is going on?

In the absence of any notice from the tenant or by the landlord, after some delay, the lease is deemed to have been renewed. Thus, for a lease of twelve months or more, the time limit is three to six months before the end of the lease. For a lease of less than twelve months, the period of delay is one to two months before the end of the lease.

It is within these deadlines that the tenant must notify his intention not to renew the lease, because the landlord has no obligation to send him any notice. In the absence of any notice from either side, following the expiry of these periods, the law considers that the lease is renewed on the same terms except the lease

of more than twelve months, which will be extended for another twelve months.

However, if the owner sends a notice of change (rent increase) in the lease within the same deadline, the tenant has one month to respond. Failing a response within the past month (meaning he refuses the change and wishes to stay on, or he leaves his dwelling at the end of the lease), the law provides that the lease is renewed and that the tenant agrees to the planned changes in the notice sent on time. We recommend for this purpose to always keep proof of the receipt of any notice of modification of the lease.

For instance, if I have a lease of twelve months ending on June 30th, and I am sending an increase to my tenant, received on March 3rd; he

will therefore have time until April 3rd to respond. If, however, I had sent nothing, my tenant would have until March 31st to notify me the non-renewal of the lease for the whole to be legal.

If a tenant responded you after this period, the lease would already have been renewed by the effect of the law.

Note that a simple notice asking the tenant if he wishes to remain in the premises is not considered as a notice of modification of the lease. Your association recommends that you always put minimally a \$ 1 increase for bearing this characteristic.

Thus, in a judgement (1) where we are in the presence of a lease of less than twelve months, ending on June 30th, the owner sent a lease modification notice on 1 May, i.e. the first legal day to emit such a notice in this situation.

The tenants have posted their notice of non-renewal on June 11th. The judge confirms that this notice was untimely and that the lease has already been renewed following the changes made by the owner. Tenants who still decided to leave on June 30th carrying their personal property are therefore liable for rent due until re-renting. For his part, remember that the owner has a duty to mitigate damages.

We recommend, in order to remove any ambiguity that may exist, to respond to a late notice of a tenant, to inform him of the lateness of his notice and the fact that the lease has been renewed automatically, holding him therefore responsible for all rents due until re-renting, unless there would be an agreement between the two of you.

(1) Pilon vs. Gariépy, 2014 QCRDL 28523

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.

Technologie intelligente



Partenariats avec les services publics

Économies garanties



Réduction des émissions de carbone

Incitatifs des services publics



ThermStopper PLUS®



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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation

MODÉRATION DES MISES EN CHANTIER AU QUÉBEC EN 2016-2017

Source : SCHL

Les mises en chantier au Québec modéreront cette année et augmenteront légèrement en 2017, selon les dernières prévisions effectuées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

« L'accélération graduelle de la croissance de l'économie québécoise stimulera quelque peu la demande de logements en 2016 et 2017. Ainsi, le resserrement du marché de la revente se poursuivra dans la province, et les prix continueront de croître » selon Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL pour le Québec. « Par ailleurs, le vieillissement de la population donnera un élan à la construction résidentielle, surtout dans le segment des appartements ».

La demande de maisons individuelles neuves ne sera probablement pas fortement influencée par la croissance modérée de l'emploi et le resserrement du marché de la revente durant la période à l'étude. Dans ce segment, la demande et la part de marché poursuivront leur tendance à la baisse, à mesure que la demande et l'offre continueront de prendre de l'ampleur du côté des appartements.

Ainsi, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles se situera entre 9 500 et 9 900 en 2016 et entre 9 600 et 10 000 en 2017.

Les mises en chantier de copropriétés continuent d'être restreintes par le niveau relativement élevé de l'offre, mais le regain d'activité sur le marché des résidences pour personnes âgées et sur le marché locatif traditionnel dans certaines régions de la province favorisera la construction de logements collectifs en 2016 et 2017. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs se situera donc entre 24 900 et 26 100 cette année et sera compris dans une fourchette sem-

blable allant de 24 500 à 26 100 l'an prochain.

Les ventes de logements existants devraient être alimentées par la croissance de l'emploi au cours des deux prochaines années. Les ventes Centris®1 devraient se chiffrer entre 75 000 et 80 000

en 2016, puis elles augmenteront quelque peu en 2017 pour se situer entre 76 000 et 82 000.

Malgré le niveau relativement élevé de l'offre dans certains segments du marché, la croissance des prix sera soutenue par le resserrement graduel du marché

de la revente durant la période à l'étude.

Dans ce contexte, le prix de revente moyen se chiffrera entre 278 000 et 285 000 \$ en 2016 et entre 283 000 et 290 000 \$ en 2017.



CHANGEZ VOS FENÊTRES, C'EST PAYANT!

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

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



hydroquebec.com/fenêtres-immeubles-locatifs

OBTENEZ
JUSQU'À **5\$** LE PIED
CARRÉ

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

**MIEUX
CONSOMMER**

**Hydro
Québec**