

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

DOMMAGES CAUSÉS PAR UNE PLUIE DILUVIENNE

LE TRIBUNAL REJETTE LA RÉCLAMATION EN DOMMAGES D'UNE COPROPRIÉTAIRE

Dans une décision récente¹, le Tribunal a rejeté la demande en dommages d'un copropriétaire contre un syndicat de copropriété et son assureur pour des dommages à son unité subis lors de pluies diluviennes. Le Tribunal a conclu que le copropriétaire demandeur n'a pas prouvé que le syndicat avait commis une faute engageant sa responsabilité.

Les faits selon le Tribunal

La copropriétaire, une firme de gestion, réclame au syndicat de copropriété le remboursement d'une somme de 7000\$ représentant le coût partiel des réparations occasionnées dans l'unité de copropriété dont elle est propriétaire suite à un dégât d'eau occasionné par des gouttières de l'immeuble et dont elle tient le syndicat de copropriété responsable.

Face à cette demande en dommages, le syndicat de copropriété appelle en garantie son assureur.

Le 29 mai 2012, une pluie diluvienne s'abat sur Saint-Lambert occasionnant une infiltration d'eau dans plusieurs unités de l'immeuble en copropriété, dont celle de la copropriétaire.

L'occupant de cette unité, l'un des actionnaires de la compagnie propriétaire, est absent de sa résidence au moment des événements.

Suite à la page 6



LOCATION:

La divulgation d'une mort violente dans un logement est-elle obligatoire?



De nos jours, la croyance aux esprits qui hantent les résidences ou toutes autres croyances est une réalité qui peut paraître farfelue pour certains mais qui est une préoccupation majeure pour d'autres. Certains films et émissions quotidiennes en font d'ailleurs leur chou gras.

Ainsi, quand vient le temps de louer un logement dans lequel une mort violente est survenue, vous devez vous poser la question si l'on doit aviser les candidats de ces événements?

Dans une décision récente de la Régie du logement, la juge Francine Jodoin¹, s'est attardée à ce problème et nous explique que le candidat doit pouvoir donner un consentement libre et éclairé. Ce consentement peut être vicié lorsqu'une des parties provoque volontairement une erreur dans l'esprit de ce candidat pour le pousser à conclure le bail ou à le conclure à des conditions différentes.

Dans ce dossier particulier, la locataire réclame l'annulation du bail et invoque le défaut du locateur d'avoir révélé les faits associés aux crimes sordides qui se sont produits dans la résidence.

Suite à la page 8



2

LOCATAIRE VEUT QUITTER



3

CHANGEMENT DE SERRURE



4

LES CONDOS



10

UNE FIDUCIE



17

INSTALLATION D'UNE BORNE ELECTRIQUE



Me Lapointe

MON LOCATAIRE VEUT QUITTER EN PLEIN MILIEU DU BAIL QUE FAIRE?

31 octobre 2012¹, c'est ce que le locataire demande, avec un remboursement de loyer à partir de la date à laquelle la cession aurait dû avoir lieu, soit le 1er septembre 2012.

Selon la locataire, un avis de cession avait été envoyé le 21 août 2012. Le 26 août 2012, la locatrice refusait les candidats proposés. La locataire demandait alors les raisons de ce refus.

«L'utilisation du terme sérieux par le législateur laisse clairement transparaître l'intention de ce dernier de restreindre la marge de manœuvre du locateur»².

Il est également mentionné que les motifs d'un locateur doivent être fondés sur la qualité même du cessionnaire proposé. Ainsi, le refus peut

Le tribunal est donc d'avis de résilier le bail à partir du 1er septembre 2012 car l'empêchement de la cession a causé un préjudice sérieux au locataire.

Un bref rappel des différences entre la sous-location, cession et résiliation du bail

La sous-location

Il s'agit d'un contrat de location entre le locataire principal d'un logement, appelé sous-locataire, et un tiers, le sous-locataire. Il est important de savoir que dans ce cas, le locataire principal demeure totalement responsable de ses obligations quant au bail et c'est lui qui conserve en conséquence son droit au maintien dans les lieux.

La cession

La cession de bail est souvent le véhicule privilégié par les locataires, car elle les décharge de leurs obligations. Il s'agit en quelque sorte d'une transmission du bail du locataire à une nouvelle personne qui devient locataire.

La Résiliation

Il existe une autre option, qui permet au propriétaire de relouer le logement à la personne de son choix. Il s'agit de la résiliation du bail, soit l'annulation du contrat. Chacun est alors déchargé de ses obligations pour le futur. Si vous en venez à un consentement, il est important de le mettre par écrit dans une entente de résiliation de bail.

1. 2012 QCRDL 38427.

2. Rondeau c. Guay 1998 J.L.196.

un temps de l'année où il est difficile de louer ses logements, l'annonce du départ d'un locataire peut être source de mésentente.

Il est vrai de dire que le locataire a, dans la plupart des cas, signé un contrat (le bail) et est donc lié par le terme qui y est indiqué. Toutefois, la loi est claire quant au droit du locataire de sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Le locataire doit donc aviser le locateur de son intention ainsi que du nom et de l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le logement ou céder le bail et obtenir le consentement du locateur.

La loi prévoit également ce qui suit:

«1871. Le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux.

Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les quinze jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti.» (nos soulignements)

Une décision

Dans le cas d'un refus, il arrive que le locataire demande la résiliation de son bail, au motif que le locateur a refusé une cession sans motif sérieux. Dans une décision datée du

LE LOCATEUR NE PEUT REFUSER DE CONSENTIR À LA SOUS-LOCATION DU BIEN OU À LA CESSION DU BAIL SANS UN MOTIF SÉRIEUX.

Selon la décision, le refus de la locatrice était basé sur le fait que les cautions exigées étaient soit résidente française et qu'elle ne pouvait en conséquence vérifier sa solvabilité, ou trop jeune et n'avait pas un emploi depuis plusieurs années.

La locataire reproche donc à la locatrice d'avoir dissuadé les cessionnaires de conclure la cession de bail.

Lors de sa décision, le juge mentionne que le défaut du locateur de formuler des motifs de refus équivaut à son silence (donc à une absence de réponse) et fait présumer son acceptation.

Il y est cité une décision du Juge Michel Rondeau quant au motif sérieux:

être fondé sur la capacité de payer, son insolvabilité ou son défaut de se conformer aux obligations résultant du bail. La décision mentionne également que le locateur ne pourra refuser la cession sous prétexte qu'il propose de résilier le contrat.

Dans la situation de la décision, le tribunal est d'avis que le bail aurait pu être cédé si la locatrice n'avait pas eu des exigences excessives et injustifiées envers les cessionnaires. La locatrice n'aurait donné aucun motif à son refus, sauf pour ce qui est qu'elle refusait les cautions proposées, alors qu'elle n'avait fait aucune évaluation de la solvabilité, autant des cessionnaires proposés que des cautions.



**PLOMBERIUM
DORACO-NOISEUX**

PRODUITS POUR LA SALLE DE BAIN ET LA CUISINE
PLOMBERIE ET CHAUFFAGE



Avantages offerts aux
membres de l'APO
sous présentation
de leur carte de membre
(numéro de client 950003)

DESCHÊNES

AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

Salles de montre Plomberium
www.doraco-noiseux.com

Comptoirs pièces
www.deschenes.ca

Doraco-Noiseux
Montréal
9150, boul. de l'Acadie
(Québec) H4N 2T2
514 385-1212

Doraco-Noiseux
Montréal
1452, rue Bélanger
(Québec) H2G 1A7
514 729-1821
(comptoir pièces)

Joliette
230, boul. de l'Industrie
(Québec) J6E 8V1
450 759-8880

Sherbrooke
4450, rue James-Edwards
(Québec) J1L 3A4
819-823-1000

Laval
3155, boul. Industriel
(Québec) H7L 4P8
450 629-3939

Saint-Hubert
4545, boul. Sir Wilfrid-Laurier
(Québec) J3Y 3X3
450 656-2223

Montréal
3901, rue Jarry E.
(Québec) H1Z 2G1
514 374-3110

Saint-Hyacinthe
6400, avenue Choquette
(Québec) J2S 8L1
450 773-4450

Montréal
2020, rue Saint-Patrick
(Québec) H3K 1A9
514 932-3191

Saint-Jean-sur-Richelieu
655, rue Boucher
(Québec) J3B 8P4
450 349-1119

Pointe-Claire
5, rue Plateau
(Québec) H9R 5W1
514 630-6330

Saint-Jérôme
600, rue Price
(Québec) J7Y 4E3
450 432-5550

OFFRE AUX MEMBRES DE L' APQ!

FORFAIT VOIX

27⁷² \$

/par mois¹
Avec un abonnement
de 3 ans

- 300 min locales de jour
- 1000 min entrantes
- Soirs et week-ends illimités
- 250 min d'interurbains nationaux
- SMS/MMS illimités
- Messagerie vocale, affichage et renvoi d'appel



Ajoutez un FORFAIT DONNÉES 6 Go
à seulement 30 \$ / par mois
et recevez en prime un

crédit de 300 \$*

(Offert pour un temps limité)

Inscrivez-vous!

Disponible exclusivement sur notre site web dédié:

www.rogersdirect.ca

Mot de passe: **ROGAPQ13**

¹Les frais de temps d'antenne additionnel, les frais de transmission de données, les frais d'interurbain, les frais d'itinérance, les frais liés aux options et les taxes sont en sus et facturés mensuellement. *Avec nouvelle activation à un forfait Voix et Données pour affaires seulement et terme de 3 ans. Pour un temps limité. Certaines conditions s'appliquent. Les offres et prix des appareils peuvent faire l'objet de changements sans préavis. ^{MC}Rogers et le ruban de Möbius sont des marques de commerce de Rogers Communications Inc., utilisées sous licence. ©2013 Rogers Communications Inc.

Mobilité des employés

Expérience client

Gestion des actifs

Optimisation de l'infrastructure



Téléphones
à partir de
0\$*

Selon vous, est-ce qu'un locataire a le droit de changer lui-même la serrure sans obtenir l'autorisation écrite de son propriétaire?

According to you, does a tenant have the right to change the lock himself without obtaining the written permission of his owner?

Lorsqu'un locataire emménage dans un logement et qu'il constate qu'il y a un bris ou une défectuosité de la serrure, ce dernier est responsable d'en informer le propriétaire afin que cela soit regardé par le propriétaire dans les meilleurs délais.

Si la serrure doit être changée, à ce moment-ci le propriétaire doit en assumer les frais.

Si le locataire s'est embarré à l'extérieur de son logement, il sera tenu responsable des coûts engendrés par le serrurier, ce n'est pas au propriétaire de payer.

Si la serrure par exemple déplaît au locataire et qu'il souhaite la changer pour une raison d'esthétique ceci ne peut être fait sans l'accord mutuel du propriétaire qui ne peut en aucun cas restreindre l'accès au logement en cas d'urgence majeure.

Si le locataire ne respecte pas les dispositions du Code civil (art.1934 C.c.Q.) qui stipulent "Une serrure ou mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ou changé qu'avec le consentement du locataire et propriétaire", ceci pourrait exposer le locataire à des poursuites devant les tribunaux.

When you move into a dwelling and you notice that there is a fault or a failure of the lock, you are responsible for informing your landlord about this so that it is looked at by the owner as soon as possible.

If the lock has to be changed, then the owner must pay for it.

If you are locked out outside your dwelling, you will be liable for any costs incurred by the locksmith. It is not up to the owner to pay.

Continued page 18

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



Martin A. Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

LES CONDOS

une nouvelle source de logement pour le marché locatif

La combinaison de l'important inventaire de condos invendus et l'intérêt de plusieurs d'investir en immobilier sont à la source d'une nouvelle offre locative au Québec.

Nous remarquons aussi un intérêt pour la diversification de portefeuille des investisseurs qui, souvent, vont décider de répartir les unités qu'ils détiennent sur plusieurs immeubles, voir sur plusieurs secteurs différents.

Parmi les avantages, ces investisseurs apprécient le fait que l'immeuble n'est pas sous leur égide, et par conséquent, leur gestion est limitée à l'intérieur de l'unité louée. Naturellement, la contrepartie est importante, l'investisseur dans ce cas ne contrôle pas les frais de condo, ni la réglementation s'appliquant aux unités, qui seront opposables tant au locataire qu'au propriétaire du condo loué.

Nous vous invitons à prendre connaissance de notre section qui porte exclusivement sur la copropriété dans www.avantagescondo.com pour en savoir plus.

En effet, la demande en constante croissance justifie maintenant l'éta-

blissement de services qui s'adresse plus précisément aux propriétaires de condos.

Nous tiendrons un séminaire le 10 décembre prochain sur ce sujet. Cette formation nous permettra de mieux comprendre les impacts de ce mode de détention particulier, et ce, dans le cadre de la location d'un logement.

Vous pouvez confirmer votre intérêt par courriel à reservation@apq.org ☑

| Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec | | | | | | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|---|
| | | Marché de l'emploi | | | | Marché de l'habitation | | | | |
| | | Croissance de l'emploi DD (%) | Taux de chômage DD (%) | Rémunér. hebdom. moyenne (\$) | | Mises en chantier (tous les log.) | Log. indiv. mis en chantier | Log. coll. mis en chantier | Ventes Centris [®] | Prix Centris [®] moyen (\$) ² |
| Gatineau | T2 2013 | -2,3 | 5,8 | 912,67 | T2 2013 | 588 | 152 | 436 | 1 259 | 242 591 |
| | T2 2012 | 0,6 | 6,2 | 913,74 | T2 2012 | 1 118 | 250 | 868 | 1 357 | 242 892 |
| | variation ¹ | -2,9 | -0,4 | -0,1% | variation | -47,4 | -39,2 | -49,8 | -7,2 | -0,1 |
| Montréal | T2 2013 | 2,2 | 8,2 | 801,33 | T2 2013 | 4 320 | 1 044 | 3 276 | 12 066 | 320 525 |
| | T2 2012 | 0,4 | 8,7 | 802,21 | T2 2012 | 6 152 | 1 304 | 4 848 | 13 313 | 323 020 |
| | variation ¹ | 1,8 | -0,5 | -0,1% | variation | -29,8 | -19,9 | -32,4 | -9,4 | -0,8 |
| Québec | T2 2013 | -0,2 | 4,8 | 846,07 | T2 2013 | 1 231 | 357 | 874 | 1 909 | 266 661 |
| | T2 2012 | 3,8 | 5,2 | 815,29 | T2 2012 | 2 210 | 465 | 1 745 | 2 227 | 259 512 |
| | variation ¹ | -4,0 | -0,4 | 3,8% | variation | -44,3 | -23,2 | -49,9 | -14,3 | 2,8 |
| Saguenay | T2 2013 | -4,0 | 7,5 | 785,35 | T2 2013 | 352 | 126 | 226 | 442 | 187 615 |
| | T2 2012 | 10,1 | 6,3 | 771,59 | T2 2012 | 367 | 169 | 198 | 521 | 192 367 |
| | variation ¹ | -14,1 | 1,2 | 1,8% | variation | -4,1 | -25,4 | -14,1 | -15,2 | -2,5 |
| Sherbrooke | T2 2013 | -1,4 | 7,4 | 768,29 | T2 2013 | 474 | 157 | 317 | 513 | 210 323 |
| | T2 2012 | -5,5 | 7,9 | 707,90 | T2 2012 | 581 | 211 | 370 | 495 | 218 306 |
| | variation ¹ | 4,1 | -0,5 | 8,5% | variation | -18,4 | -25,6 | -14,3 | 3,6 | -3,7 |
| Trois-Rivières | T2 2013 | -7,6 | 9,2 | 740,91 | T2 2013 | 394 | 100 | 294 | 273 | 160 230 |
| | T2 2012 | 1,5 | 8,2 | 768,00 | T2 2012 | 386 | 125 | 261 | 315 | 160 726 |
| | variation ¹ | -9,1 | 1,0 | -3,5% | variation | 2,1 | -20,0 | 12,6 | -13,3 | -0,3 |
| Québec | juin 13 | 1,2 | 7,9 | 789,52 | T2 2013 | 11 421 | 4 608 | 6 813 | 23 079 | 265 304 |
| | juin 12 | 0,6 | 7,6 | 784,44 | T2 2012 | 15 102 | 5 375 | 9 727 | 24 919 | 266 083 |
| | variation ¹ | 0,6 | 0,3 | 0,6% | variation | -24,4 | -14,3 | -30,0 | -7,4 | -0,3 |
| Canada ² | juin 13 | 1,4 | 7,1 | 883,72 | T2 2013 | 51 259 | 22 490 | 28 769 | 145 958 | 385 487 |
| | juin 12 | 1,1 | 7,2 | 862,03 | T2 2012 | 62 025 | 24 812 | 37 213 | 149 260 | 373 300 |
| | variation ¹ | 0,3 | -0,1 | 2,5% | variation | -17,4 | -9,4 | -22,7 | -2,2 | 3,3 |

¹ Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, Statistiques Centris[®]

² Les données pour le Canada proviennent de l'Association canadienne de l'immobilier (ACI).

Le système Centris[®] contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

DD : données désaisonnalisées

NOTA : Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen Centris[®] pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 22 janvier 2013. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Source: SCHL

Selon le Mouvement Desjardins en juillet 2013, le prix des condominiums a reculé de 2% à Montréal. Mouvement Desjardins prévoit une baisse de 5 à 10% des prix des condominiums d'ici la fin 2014.

understand the impact of this particular mode of ownership, and this as part of the rental housing process.

You can confirm your interest by sending an email to: reservation@apq.org ☑

According to the Desjardins Group in July 2013, the price of condominiums fell by 2% in Montreal.

Desjardins Group provides a drop of 5 to 10% of the price of condominiums by the end of 2014.

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

Volume 29, numéro 11
Novembre 2013

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

Responsable du journal
Estelle Fabre

Graphiste
Alice Dornoy

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
Carmen Ruiz
Larissa Modo

Conseillers
Germaine Régner
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Marcel Goulet

CONDOS, A NEW SOURCE OF HOUSING FOR THE RENTAL MARKET

The combination of the large inventory of unsold condos and the interest of many to invest in real estate are the source of a new rental supply in Quebec.

We also note an interest in diversifying the portfolio of investors who often will decide to distribute units they own in several buildings, i.e. in several different areas.

Among the advantages, these investors appreciate the fact that the building is not under their auspices, and therefore their management is limited inside the rented unit. Of course, the consequence of this is important

because the investor in this case does not control the condo fees, or the regulations applicable to the units, which will be effective against the tenant as well as the owner of the rented condo.

We invite you to read our section which focuses exclusively on condominiums in www.advantagescondo.com for more information.

Indeed, the demand which is constantly growing now justifies the establishment of services that cater specifically to condo owners.

We will hold a seminar on coming December the 10th on the issue. This training session will allow us to better

My tenant wants to leave in the middle of the lease, what should I do?

At a time of the year when it is difficult to lease one's units, the announcement of a tenant's departure can be a source of disagreement.

It is true to say that the tenant has, in most cases, signed a contract (the lease) and is therefore bound by the terms specified therein. However, the law is clear on the right of the tenant to sublet all or part of the leased property or assign the lease. The tenant must notify the landlord of his intention as well as about the name and address of the person to whom he intends to sublet the unit or assign the lease and he must obtain the consent of the landlord.

The law also provides the following:

"Section 1871 C.c.Q. The lessor may not refuse to consent to the sublease of the property or the assignment of the lease without a serious reason.

If he refuses, he is bound to inform the lessee of his reasons for refusing within 15 days after receiving the notice; otherwise, he is deemed to have consented to the sublease or assignment."

(our emphasis)

A decision

In the case of a refusal it happens that the tenant requests the termination of the lease, because the landlord refused an assignment without cause. In a decision dated 31 October 2012¹ that is what the tenant requests, with a refund of rent from the date on which the transfer should have taken

tenant then asked the reasons for the refusal.

According to the decision the landlord's refusal was based on the fact that deposits were

required because the tenant was a French resident and therefore she could not check her credit rating, or she was too young and she did not have a job for several years.

The tenant therefore reproaches the landlord to have deterred the assigned to conclude the lease transfer.

In his decision, the Judge stated that the failure by the landlord to specify the reasons for his refusal amounts to his silence (and thus to a lack of response) and is presumed to be an acceptance on his part.

There is quoted here a decision of Judge Michel Rondeau concerning a serious reason:

"The use of the term 'serious' by the legislator lets clearly transpire the intention of the latter to restrict the scope of action of the landlord."²

It is also mentioned that the reasons of a landlord must be based on the very quality of the proposed transferee. Thus, the refusal may be based on ability to pay, his insolvency or failure to comply with his obligations under the lease. The decision also states that the landlord can not refuse the transfer on the grounds that he proposes to terminate the contract.

In the situation of the decision,

the Court is of the opinion that the lease could have been assigned if the landlord would not have had excessive and unjustified requirements vis-à-vis the assignees. The landlord would not have given a reason for his refusal, except for what concerns that she refused the proposed sureties whereas she had made no assessment at all of the creditworthiness, as concerns the proposed transferee and the guarantors.

The Court is therefore of the opinion to terminate the lease as of 1 September 2012 because the prevention of the transfer has caused serious harm to the tenant.

A brief summary of the differences between subletting, transfer and termination of the lease

Subletting

It is about a lease between the main tenant of a housing, called the sublessor, and a third party, the subtenant. It is important to know that in this case, the main tenant remains fully liable for his obligations with respect to the lease and it is he who keeps accordingly his right to security of tenure.

The assignment

The assignment of a lease is often the vehicle preferred by tenants because it relieves them of their obligations. It is sort of a transmission of a tenant's lease to a new person who becomes tenant.

The termination

There is another option which allows the owner to re-rent the property to the person of his choice. It is the termination of the lease or cancellation of the contract. Each one is then discharged of his obligations in the future. If you come to an agreement, it is important to put it in writing in an agreement to terminate the lease.

1. 2012 QCRDL 38427.
2. Rondeau v. Guay 1998 J.L.196.



place on 1 September 2012.

According to the tenant a notice of assignment was sent on 21 August 2012. On 26 August 2012, the landlord refused the proposed candidates. The



UNITÉS DE CLIMATISATION MOBILES

ON N'A PAS FROID AUX YEUX!

LA SOLUTION AUX SITUATIONS D'URGENCE

Maître de la température

- refroidisseurs produisant jusqu'à mille tonnes d'air Froid;
- unités mobiles montées sur remorque offrant souplesse et facilité d'installation; conduits de ventilation flexibles et accessoires;
- location d'équipement électrogène;
- convenant à tout genre d'application industrielle ou commerciale;
- service de location unique à Montréal.

CLIMATISATION POUR PERSONNES ÂGÉES ET RÉSIDENTIEL
Pour un été en tout confort : louez un climatiseur.
Depuis près de 40 ans, LOUE-FROID se spécialise dans le contrôle de l'air ambiant et de la température. Avec des produits de qualité et un savoir-faire éprouvé, LOUE-FROID est partenaire de plusieurs complexes à logement multiples, dont les résidents exigent un service impeccable.

Tél 514 527-9009 ou 1 855 219-9009
Fax 450 901-1006
985, Lippmann, Laval (Québec) H7S 1G3
WWW.LOUE-FROID.COM





Me Lebeau

Suite de la page de couverture

Domages causés par une pluie diluvienne: le Tribunal rejette la réclamation en dommages d'une copropriétaire

Il reçoit un appel téléphonique d'une des voisines de palier qui l'informe du dégât d'eau.

Il se rend sur les lieux et constate une accumulation d'eau sur le plancher de bois d'ingénierie du salon.

Suite au conseil d'un ami, l'occupant commence à enlever le bois près des murs pour freiner l'infiltration d'eau qui pourrait se retrouver dans le placoplâtre.

Dans les jours suivants, l'occupant mandate un entrepreneur d'effectuer

les travaux de réparations, lesquels s'élèvent à la somme de 7 248,66\$ selon la preuve présentée.

L'occupant informe par la suite le syndicat de copropriété de la situation qui confie le tout à l'appelée en garantie qui est son assureur.

La copropriétaire tient le syndicat de copropriété responsable de la situation qui selon elle, est occasionnée par une installation inadéquate des gouttières se trouvant près de son unité. Au soutien de cette prétention, elle expose que dans les semaines suivantes, le syndicat de copropriété a procédé à une modification des gouttières.

Aucune autre preuve ni expertise n'est déposée au Tribunal par la copropriétaire au soutien de ses prétentions.

Le représentant de la compagnie d'assurance du syndicat de copropriété expose que la pluie survenue le 29 mai 2012 était une situation tout à fait exceptionnelle. En effet, selon Environnement Canada, 70 millimètres de pluie sont tombés à Saint-Lambert en 30 minutes. Selon Environnement Canada, cette situation est un événement rare qui se produit seulement une fois par 140 ans.

La compagnie d'assurance expose que des milliers de réclamations ont eu lieu à Saint-Lambert pour le même événement et qu'il s'agit d'un cas fortuit non couvert en matière d'assurance et dont son assuré, le syndicat de copropriété, ne peut être tenu responsable.

La présidente du syndicat de copropriété précise que la modification des gouttières n'a rien à voir avec l'événement du 29 mai 2012. Au soutien de sa prétention, elle dépose une soumission formulée par une firme d'entrepreneurs en gouttières en date du 21 avril 2012. Les travaux décrits par la copropriétaire ont été effectués en relation avec cette soumission.

Le syndicat de copropriété plaide qu'il n'a rien à se reprocher dans l'infiltration d'eau de l'unité de la demanderesse et que le système d'aqueduc municipal ne fournissait manifestement pas.

Analyse et décision du Tribunal

Le Tribunal rappelle que celui qui allègue un point a le fardeau de le prouver par prépondérance de preuve. La copropriétaire a donc le fardeau de prouver la responsabilité du syndicat de copropriété et le lien de causalité

entre les dommages subis et cette responsabilité.

Selon le Tribunal, la copropriétaire a prouvé ses dommages et les coûts des réparations. Cependant, elle n'a pas prouvé que l'installation des gouttières était déficiente au point de créer la situation.

Dans l'avis du Tribunal, la preuve faite par le syndicat de copropriété de la demande de soumission de modification des gouttières antérieure à l'événement contrecarre les prétentions de la copropriétaire à l'effet que le syndicat de copropriété se sentait responsable de la situation.

De plus, la preuve faite par l'assureur du syndicat de la quantité d'eau tombée ce jour et la fréquence d'un tel événement établit que l'événement est un cas fortuit impossible à prévoir, selon le Tribunal.

Conséquemment, le Tribunal conclut que le syndicat de copropriété n'est pas responsable de l'événement et aucune faute ne lui est attribuée.

Pour ces motifs, le Tribunal a rejeté la demande de la copropriétaire.

Pour toute question additionnelle n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier et de la copropriété. ☑



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.



Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

DAMAGE CAUSED BY TORRENTIAL RAIN: the Court dismissed the claim for damages from a co-owner

In a recent decision¹ the Court rejected the claim for damages from a co-owner against a Syndicate of co-ownership and its insurer for damage to her unit suffered during heavy rains. The Court concluded that the plaintiff co-owner had not proved that the Syndicate had committed a fault implying its liability.

The Facts according to the Court

The co-owner, a management firm, claims from the Syndicate of co-ownership reimbursement to the amount of \$7,000, representing the partial repair costs caused in the condominium unit owned by her as a result of water damage caused by drainpipes on the building and for which she holds the Syndicate of co-ownership responsible.

Faced with this claim for damages, the Syndicate of co-ownership calls its insurer as collateral.

On May 29, 2012, heavy rain fell on Saint-Lambert causing water infiltration in several units of the condominium, including the property of the co-owner.

The occupant of this unit, one of the shareholders of the company owner, is away from his residence at the time of the events. He receives a phone call from a neighbour on the same landing who informs him about the water damage. He went to the scene and found an accumulation of water on the wooden floor in the living room.

Following the advice of a friend, the occupant begins to remove the wood near the walls to stop the water infiltration that may be found in the drywall.

In the following days, the occupant appoints a contractor to do the repairs, which amounted to \$7 248.66 on the evidence presented.

The occupant subsequently informed the Syndicate of co-ownership about the situation which transfers the whole to the collateral which is the insurer.

Continued page 19



suivre mes appels
.com

**profitez d'une nouvelle
méthode révolutionnaire
grâce à la technologie**

**AUGMENTER
vos revenus.
Lequel de mes
investissements
est le plus
RENTABLE?**

**AMÉLIORER
vos communications.
Comment m'assurer
de la qualité du
service à la clientèle?**

**SOYEZ SUR LA
PISTE DE L'ARGENT!**



**PORTES
NADEAU**
Nous avons la solution !

- Portes de garage commerciales
- Ouvre-porte à usage intensif
- Vente de pièces
- Réparation toutes marques

Visitez notre salle d'exposition
514-324-5208
10270 Ave. Des Récollets, Montréal
www.portesnadeau.com

GARAGE Experts Toujours bien fait!
Service **24h** URGENCE
RBQ 1340 9727-08

AssurExperts *Pierre Auchu inc.* 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

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu
Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker
750, 16^{ième} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7
Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009
Cell. : (514) 996-1591
Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca



Me Reed

Suite de la page de couverture

Location: la divulgation d'une morte violente dans un logement est-elle obligatoire?

Il n'invoque pas qu'on lui a menti, induit en erreur ou trompé mais plutôt que des informations pertinentes et capitales n'ont pas été divulguées.

Me Jodoin nous explique que « La nullité du contrat de bail exige la démonstration préalable que le consentement donné par le locataire n'a pas été libre et éclairé. »

«Le tribunal s'est donc demandé si la divulgation d'information au sujet d'événements tels que ceux survenus dans le logement entraient dans l'obligation précontractuelle de renseignement.

Elle conclue que «Le locateur n'a commis aucun acte qui aurait pu provoquer l'erreur chez le locataire. Par contre, il est assujéti à l'article 1375 du Code civil du Québec qui énonce:

«1375. La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son extinction.»

Ce principe a donné naissance à l'obligation précontractuelle de renseignement. Les auteurs Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina 2 précisent ce qui suit:

«320 - Bonne foi - Lorsqu'il s'agit d'identifier le fondement de l'obligation précontractuelle de renseignement, la réticence dolosive et le silence dolosif, maintenant codifiés à l'article 1401, deuxième alinéa, sont souvent invoqués²⁴. Les règles du dol, d'ailleurs, ne sont elles-mêmes qu'une application particulière du principe de la bonne foi dans la formation du contrat, lequel est énoncé à l'article

1375. Lorsque l'un des contractants occupe une position privilégiée par rapport à l'autre, soit en raison de la connaissance qu'il a de certaines informations, soit en raison de son devoir d'en prendre connaissance, il doit parfois, pour ne pas tromper la confiance légitime de l'autre, prendre l'initiative de fournir à ce dernier certains renseignements cruciaux...» .»

Et elle se justifie en citant la cause Knight c. Dionne 3 de la Cour du Québec de 2006 dont l'objet du litige était la vente d'une maison:

« Ainsi, l'Honorable juge Gabriel de Pokomandy écrit: «Dans un tel cas, il nous apparaît que c'est à l'acheteur qu'il appartient de poser des questions spécifiques sur les phobies, craintes ou autres considérations subjectives qui peuvent à ses yeux empêcher la pleine jouissance d'une bâtisse ou même de procéder à son achat. Dès lors qu'une question est ainsi abordée, le vendeur a une obligation accrue de divulgation complète et il doit prendre garde d'induire un consentement erroné par son silence ou sa réticence sur cet élément qui semble d'importance pour l'acheteur, au risque de voir la validité de la vente contestée dans les cas où, connaissant toute l'information, l'autre partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes. (art. 1401 C.c.Q.)

Le tribunal a beaucoup de difficulté à convenir que de tels événements, dont l'importance dépend de la sensibilité, des phobies, des sentiments ou des appréhensions purement personnels et subjectifs qui ne sont pas en rapport avec la qualité de l'immeuble, doivent être l'objet de divulgation obligatoire.»

Plus loin, Me Jodoin nous explique que: «Le tribunal croit que ces mêmes principes peuvent être transposés à la conclusion d'un contrat de bail. À cela s'ajoute le fait qu'il est plus facile de se soustraire d'un logement qu'on ne veut plus, que de l'achat d'un immeuble. (Cession, sous-location, non-reconduction).»

«Le tribunal ne croit pas que le locateur avait l'obligation de divulguer avant la conclusion du contrat de bail l'existence des crimes qui ont été commis plusieurs années plus tôt. Analysé objectivement, on ne peut conclure qu'en 2010, la connaissance

de ces faits pouvait affecter défavorablement la jouissance des lieux».

Dans les faits, la locataire est restée sur les lieux près de 9 mois et a quitté dans la hâte après avoir eu connaissance des faits.

La juge a rejeté la demande d'annulation de bail et condamné la locataire à payer les loyers perdus par le propriétaire en raison de son départ.

Selon nous, il faut quand même faire attention et toujours se souvenir de la règle de la bonne foi expliquée plus haut et que celle-ci doit guider vos actions. En cas de doute vous êtes toujours mieux de divulguer la situation surtout si vous sentez par les gestes ou les paroles lors de discussions ou des visites que cette situation pourrait être un problème pour le locataire.☑

1. 31 101230-058G et 31110526014G, Me Francine Jodoin, Régie du logement, le 20 mars 2013;

2. Jean-Louis BEAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, avec la collaboration de Nathalie VÉZINA, *Les Obligations*, 6e édition, Édition Yvon Blais, 2005, par. 320.

3. 2006 R.D.I. 398 C.c.Q. 2006 QCCQ 1260 (CanLII)

RENTING:

The disclosure of a violent death in an apartment, is it mandatory?

Today, the belief in spirits that haunt homes or any other beliefs are a reality that may seem silly to some, but that is a major concern for others. Some movies and daily programs are taking very much advantage of this.

So, when comes the time to rent an apartment in which a violent death has occurred, you must ask yourself the question if you must notify the applicants about these events?

In a recent decision of the Régie du logement Judge Francine Jodoin¹, lingered on this problem and explains us that the candidate must be able to give free and informed consent. This consent may be vitiated when one



RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

450 966-6166

info@couvertureslachenaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!



of the parties deliberately causes an error in the mind of this candidate to push him to conclude the lease or to conclude it at different conditions.

In this particular case the tenant claims the cancellation of the lease and invokes the default of the landlord for revealing the facts associated with sordid crimes that occurred in the residence. He does not invoke that he was lied to, misled or deceived, but rather that relevant and capital information had not been disclosed.

Me Jodoin explains us that "The invalidity of the lease requires the prior demonstration that the tenant's consent was not free and informed."

"The Court therefore asked itself the question as to whether the disclosure of information about events such as those that occurred in the housing entered into the pre-contractual duty of disclosure."

She concluded that "The landlord has not committed any act that could have caused the error in the tenant. However, it is subject to section 1375 of the Quebec Civil Code, which states:

"1375. The parties shall conduct themselves in good faith both at the time the obligation is created and at the time it is performed or extinguished."

This principle has led to the pre-contractual obligation of transmitting information. Authors Pierre-Gabriel Jobin and Nathalie Vézina² stipulate the following:

"320 - Good faith - When it comes to identifying the basis of the pre-contractual duty of disclosure, the willful and fraudulent concealment, now codified in section 1401, second paragraph, are often invoked. The rules of fraud, moreover, are themselves a special application of the principle of good faith in the formation of the contract, which is set out in section 1375. When one of the contracting parties occupies a privileged position in relation to the other one, either because of its knowledge of certain information, or because of its duty to take cognizance of it, must sometimes, in order to not deceive the legitimate expectations of the other, take the initiative to provide the latter with some critical information..."

Continued next page



RBQ 5609-8841-01

ÉCONOMISEZ 40%
sur la restauration de vos armoires et évitez les frais de plomberie et d'électricité

Ex. 4,000 \$ - Neuve / 2,500 \$ Resurfaçage

CRÉATIONS GAËTAN - 514.838.6564

ESTIMATION GRATUITE



Urgence 24/7

- Dégât d'eau, feu, etc.
- Nettoyage bâtiment
- Nettoyage vêtements
- Entreposage
- Construction
- Services spécialisés

450.468.2033

1.800.267.2033

groupemiro.com

R.B.Q. : 8262-9981-05

BÉTONEL 

Offre spéciale

Seulement 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%

Sur présentation de votre code spécial 761447 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

 www.BoitesetCamion.com

**POUR TROUVER TOUTE
L'INFORMATION PERTINENTE!**

À la fin d'un bail, à la signature d'un nouveau bail, à l'achat d'un appartement en copropriété, ou au moment de décider quel déménageur choisir, tous les locataires, propriétaires et nouveaux acheteurs se posent des questions:

*Comment prévoir les déménagements
et emménagements?*

*Quels sont les règlements d'immeuble?
Quels frais dois-je ajouter à mon budget?*

Guide auprès des
propriétaires de
logements locatifs,



auprès
des
locataires,



mais aussi
auprès des
copropriétaires



Continued from previous page

And she justifies herself by citing Knight v. Dionne³ of the Court of Quebec in 2006 whose subject of litigation was the sale of a house:

"Therefore, the Honourable Judge Gabriel de Pokomándy wrote: "In such a case, it seems to us that it is up to the buyer to ask specific questions about phobias, fears or other subjective considerations that may in his view prevent the full enjoyment of a building or even to make the purchase thereof. When a question is raised as such, the seller has an increased duty of full disclosure and he must take care not to induce a false consent by his silence or reluctance on this part that seems important to the pur-

chaser, risking that the validity of the sale would be challenged in the case that, knowing all the information, the other party would not have contracted or would have contracted on different terms. (Section 1401 C.c.Q.)

The Court has a lot of difficulty in agreeing that such events whose importance depends on the sensitivity, the phobias, the feelings or on purely personal and subjective apprehensions that are not related to the quality of the building, must be subject to mandatory disclosure."

Further-on, Me Jodoin explains to us that: "The Court believes that these same principles can be transposed to the conclusion of a leasing contract. Added to this is the fact that it is

easier to avoid a home that one does not want anymore than the purchase of a building. (Assignment, subletting, non-renewal)."

"The Court does not believe that the landlord had a duty to disclose, before the conclusion of the lease, the existence of crimes that were committed many years earlier. Analyzed objectively, we can conclude that in 2010, the knowledge of these facts could adversely affect the enjoyment of the premises."

In fact, the tenant remained in the premises for almost nine months and left in a hurry after becoming aware of the facts.

The Judge denied the request for cancellation of the lease and ordered

the tenant to pay the rent lost by the owner because of his departure.

We believe that one should still be careful and always remember the rule of good faith explained above and that it should guide your actions. If in doubt, you do always better to disclose the situation especially if you feel, by the actions or words in discussions or visits, that this could be a problem for the tenant. ☑

¹ 31 101230 - 058G and 31110526014G, Me Francine Jodoin, Régie du logement, on 20 March 2013;

² Jean-Louis Beaudoin and Pierre-Gabriel Jobin, in collaboration with Nathalie Vézina, *Les Obligations*, 6th Edition, Édition Yvon Blais, 2005, para. 320.

³ 2006 R.D.I. 398 C.c.Q. 2006 QCCQ 1260 (CanLII)



Me Soucy

Une fiducie ne peut pas reprendre possession d'un logement pour le bénéficiaire de cette fiducie

fiducie sera partagé entre les enfants.

La preuve est à l'effet que la fiducie est le principal soutien de la bénéficiaire du droit de reprise de logement. Selon la preuve, l'immeuble a été acquis par la fiducie selon les volontés du père dans le but de loger sa fille Claire.

La fille Claire a occupé un logement situé à Longueuil pendant près de 10 ans. Elle veut se rapprocher de ses deux soeurs résidant dans les Laurentides, dont l'une qui occupe un logement dans l'immeuble où est localisé le logement qui fait l'objet de la reprise de logement.

Les deux soeurs de Claire témoignent à l'audience. Leur témoignage est à l'effet que Claire est capable de s'occuper de son entretien, mais qu'elles veillent aux finances et à l'administration des biens de leur soeur Claire. Depuis le mois de mars 2013, Claire occupe le logement situé au sous-sol dudit immeuble, un 3½. Cette occupation était temporaire, car la plupart des meubles qui meublaient son ancien logement, un 4½, sont entreposés dans d'autres endroits de l'immeuble. Claire témoigne à l'audience et son témoignage est empreint de spontanéité et concorde avec le témoignage de ses soeurs.

L'analyse des faits

En l'espèce, une fiducie demande l'autorisation de reprendre le logement pour y loger le bénéficiaire de la fiducie. Dans un premier temps, il est important de consulter les articles 1260 et suivants du Code Civil du Québec qui traitent de la nature de la fiducie:

1260. La fiducie résulte d'un acte par lequel une personne, le constituant, transfère de son patrimoine à un autre patrimoine qu'il constitue, des biens qu'il affecte à une fin parti-

culière et qu'un fiduciaire s'oblige par le fait de son acceptation, à détenir et à l'administrer.

12601. Le patrimoine fiduciaire, formé des biens transférés en fiducie, constitue un patrimoine d'affectation autonome et distinct de celui du constituant, du fiduciaire ou du bénéficiaire, sur lequel aucun d'eux n'a de droit réel.

Suite à la page suivante

L

es faits:

Le locateur, une fiducie, veut reprendre le logement du locataire pour y loger le bénéficiaire de la fiducie, madame Claire. Le locateur

transmet au locataire le 31 décembre 2012 par huissier, un avis de reprise de logement, pour y loger madame Claire, à compter du 01 juillet 2013.

Le locataire lui répond qu'il refuse de quitter le logement. Le locateur, la fiducie, intente dans les délais requis un recours à la régie du logement pour être autorisé à reprendre le logement.

À l'audience, le procureur de la fiducie justifie la demande de reprise pour le bénéfice de Claire. Il est précisé dans le testament du père de Claire que les revenus de la fiducie testamentaire seront utilisés pour le bien-être et l'entretien de Claire et qu'au décès de celle-ci, le capital de la

APH CABINETS
Le manufacturier d'armoires de cuisines, de salles de bain et de meubles commerciaux

Les spécialistes pour les armoires et comptoirs de cuisine pour les immeubles locatifs
MEILLEUR PRIX GARANTI !

857, Notre-Dame
St-Chrysostome, Québec J0S 1R0
450-826-0044 • 514-886-7574
mhaphcabinets@gmail.com • www.aphcabinets.com

Avantages exclusifs offerts aux membres de l'APQ

10% DE RABAIS
sur présentation de la carte de membre

Valide dans toutes nos boutiques du Québec et de l'Ontario

Blainville
West-Island
Mascouche
Drummondville
Ouverture 1er Juillet!
Terrebonne
Laval
Brossard
Anjou

Québec
Vaudreuil
St-Jérôme
Trois-Rivières
Gatineau
Chicoutimi
Saint-Hyacinthe
Granby
Sherbrooke



Pour plus d'information visitez : www.baindepot.com

BainDépôt

UNE OFFRE EXCLUSIVE AUX PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS*

Le thermostat électronique

- confort pour vos locataires
- valeur ajoutée pour vos logements



10\$

L'UNITÉ
INSTALLÉE PAR UN
MAÎTRE ÉLECTRICIEN**

Faites votre demande en ligne à www.changezmesthermostats.com ou par téléphone au 1 877 492-6636.

* Immeubles locatifs de deux logements et plus

** Inclut le thermostat, les taxes et l'installation par un maître électricien membre de la CMEQ mandaté à cet effet



Hydro Québec

Ce programme prend fin le 31 décembre 2013. Hâtez-vous !

publi-reportage

ASSURANCES AUTO ET HABITATION:
COMMENT OBTENIR UN MEILLEUR PRIX

MD Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances.

C'est un fait bien connu que le prix est un facteur déterminant dans le choix d'une assurance auto, habitation ou entreprise. Bien sûr, on cherche d'abord de bonnes protections. À ce chapitre, les clients de La Personnelle, assurances générales inc., peuvent compter sur d'excellentes garanties pour mettre leurs biens à l'abri.

Mais l'avantage d'une assurance de groupe, c'est aussi les tarifs préférentiels, comme ceux qui vous sont réservés grâce à l'entente que l'Association des propriétaires du Québec détient avec La Personnelle.

À cela s'ajoutent les économies supplémentaires réalisables grâce au double contrat.

Des économies très appréciables

Les avantages du double contrat s'appliquent lorsque vous souscrivez une assurance automobile et une assurance habitation à La Personnelle. Vous obtenez alors une réduction pouvant aller jusqu'à 10% sur la prime de base de votre assurance habitation.

De plus, vous n'avez qu'une seule franchise à payer, soit la plus élevée, en cas de sinistre touchant à la fois votre auto et votre habitation – par exemple, un voleur endommage votre véhicule pour s'emparer de votre ordinateur portable laissé à l'intérieur. Cela peut représenter des centaines de dollars d'économie.

Option Sans tracasMD gratuite

Aussi, avec le double contrat, vous

obtenez gratuitement l'option Sans tracasMD pour tous vos véhicules assurés. Cette option très populaire offre les garanties suivantes:

- une assurance responsabilité civile de 1 000 000\$ lorsque vous voyagez au Canada ou aux États-Unis;
- une assurance de 100 000 \$ pour tout dommage matériel causé à un véhicule que vous conduisez mais qui ne vous appartient pas. Par exemple, si vous louez une auto ou une roulotte pour vos vacances, vous n'avez pas à souscrire l'assurance additionnelle pour les dommages que vous pourriez causer à ces véhicules;

- le remboursement de vos frais de déplacement si votre véhicule ne peut être utilisé à la suite d'un sinistre couvert, de même que vos frais supplémentaires imprévus (transport, hôtel, etc.) si ce sinistre survient lorsque vous êtes en voyage;

• la suppression de la franchise advenant la perte totale de votre véhicule ou un délit de fuite signalé à la police sans délai.

Comparer, ça vaut le coup

Les avantages du double contrat rendent encore plus attrayants les tarifs préférentiels dont vous pouvez profiter à titre de membre de l'APQ.

Pour obtenir plus de détails ou pour demander une soumission, rendez-vous sur

lapersonnelle.com/apq

Si vous préférez parler à un agent, composez le **1 888 476-8737**.

Note légale Les renseignements contenus dans ce publi-reportage sont fournis à titre purement indicatif. La Personnelle, assurances générales inc., se dégage de toute responsabilité qui pourrait en découler. Certaines conditions s'appliquent relativement aux produits et services mentionnés dans cet article.



Avantages Condo
vivre ensemble gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com info@avantagescondo.com



Suite de la page précédente

1262. La fiducie est établie par contrat, à titre onéreux ou gratuit, par testament, ou dans certains cas par la loi. Elle peut aussi, lorsque la loi l'autorise, être établie par jugement. Selon le Code Civil la fiducie possède un patrimoine d'affectation distinct et autonome de celui du constituant. Elle se compare aux personnes morales qui possèdent d'ailleurs un patrimoine distinct de ses dirigeants. De plus, la fiducie n'est pas une personne physique et n'a pas d'ascendants et des descendants, des parents ou d'alliés.

L'article 1957 du Code Civil du Québec énumère les personnes ayant

le droit à la reprise du logement.

«1957. Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien. Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation des corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.»

L'article 1957 du Code Civil du Québec est d'ordre public et d'interprétation restrictive. Les procédures visant la reprise d'un logement sont encadrées par des conditions strictes qui doivent être rigoureusement sui-

vies. Cet article précise que le locateur peut reprendre un logement pour y loger ses ascendants ou descendants au premier degré où tout parent dont il est le principal soutien.

La décision de la Régie du logement Selon la Régie du logement, la jurisprudence est constante à l'effet que seules les personnes physiques peuvent demander l'autorisation de reprendre un logement. Par exemple, une société en nom collectif ou une personne morale¹, de même qu'une communauté religieuse² ne peut pas demander l'autorisation de reprendre un logement dont il est le locateur, car ils ne sont pas des personnes physiques.

En l'espèce, la fiducie n'est pas une personne physique qui possède le patrimoine distinct de ses constituants. Elle n'a pas d'ascendants, de descendants, d'alliés ou autres parents dont elle est le principal soutien. Ainsi, cette fiducie ne peut déterminer la qualité d'un demandeur dans le cadre d'une demande de reprise de logement. La Régie considère que la jurisprudence rejetant la demande de reprise de logement demandée par une personne morale est applicable à la présente affaire. ☑

1- Gestion Cappello. Ranger. 2012 Q.C.C.Q. 1307
2- Thivierge c. Soeur du Bon Pasteur 1976 DLC 48
3- Fiducie Real Lacroix c. P. Barbotin 2013 QCRDL # 24989

CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Agence de location
3. Analyse de sol
4. Annonces de location
5. Appareils ménagers
6. Armoires de cuisine
7. Asphalte
8. Assurances
9. Avocats
10. Baignoires
11. Balcon
12. Béton
13. Chauffe-eau
14. Chauffage Climatisation Gaz
15. Comptabilité et Gestion
16. Construction Rénovation
17. Courtiers immobiliers
18. Couvreurs
19. Décontamination
20. Détective privé
21. Drainage
22. Électricité
23. Entrepreneur général
24. Entretien
25. Évaluateurs
26. Exterminateur
27. Fenêtres
28. Génératrice (entretien)
29. Gestion d'appels
30. Gestion Immobilière
31. Huissiers de justice
32. Hypothèque
33. Impôts fiscalité
34. Informatique
35. Insonorisation
36. Inspecteurs Bâtiments
37. Lavage
38. Maçonnerie
39. Nettoyage et entretien
40. Peinture
41. Pelouse
42. Plancher
43. Plomberie
44. Portes et fenêtres
45. Produits nettoyants
46. Téléphones mobiles
47. Traitement des eaux
48. Ventilation

1 ACRYLIQUE

Acrylique M.L. inc
Président Michel Lagacé
Tél.: (514) 716 - 3769
Fax: (450) 326 - 3102
www.dispro.com
lagace-m@videotron.ca

- Revêtement extérieur en enduit acrylique
- Résidentiel et commercial
- Solage, mur intérieur et extérieur
- Garantie 10 ans
- Licence R.B.Q. 8359-6338-22

2 AGENCE DE LOCATION

Agence de location Claudya Généreux
Courtier Immobilier, RE/MAX Alliance
Tél.: (514) 699-9095
claudya.generoux@gmail.com
www.claudyagenereux.com

- Service de location d'appartements/propriétés
 - Région de Montréal
 - Banque de locataires
 - Publicité et affichages régulier dans divers médias
 - Disponible 7 jours sur 7
 - Prise en charge complète, de l'affichage, enquête de crédit, jusqu'à la signature du bail
 - Service personnalisé incomparable
- La satisfaction de nos clients est notre priorité
Claudia Généreux, un engagement entier pour votre tranquillité d'esprit !

Josué (Joshua) Ponce
Tél.: (514) 622-3314

locationponce@hotmail.com

- Évaluation du prix de location
 - Prise de photos du logement de l'immeuble et du secteur
 - Publicité sur internet ou journal
 - Enquêtes sur les locataires éventuels
 - Rédaction du bail/ Aide
- PLUS 5% de rabais applicable sur une deuxième location, PLUS 10% de rabais pour le troisième logement et plus, pour le même logement ou un autre, dans l'année du premier contrat de location. (Cette offre peut prendre fin ou être modifiée sans préavis)

3 ANALYSE DE SOL

Physis Environnement Inc.
François Munger, chimiste
chargé de projets
Tél.: (514) 516-2255
info@physisenvironnement.com
www.physisenvironnement.com

- Spécialiste en Environnement
- Évaluation environnementale de site - Phases 1 et 2
- Décontamination de terrains
- Test de sols
- Enlèvement de réservoirs de mazout
- Rapport environnemental

4 ANNONCES DE LOCATION

Recherchedelogement.com
www.recherchedelogement.com

- est un 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.
 - Pour les abonnés: vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

5 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

6 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

7 ASPHALTE

Les Entreprises Giuseppe Dimaria & Fils Inc
Depuis 1956
Tél. : (514) 276-1892
Cell. : (514) 497-5970
Télec. (514) 276-3264

gfsdimaria@giuseppedimariaetfils.com
6575 Durocher, Montréal, QC, H2V 3Z4

ASPHALTE, BÉTON, PUISARD
NEUF ET REPARATION

- Stationnement extérieur et entrée privée
 - Stationnement intérieur
 - Pavage d'asphalte urgence hiver
 - Bâtiments multi-étagés et Condos
- « Service personnalisé et travail soigné »
LICENCE RBQ : 2235-5358-78

8 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

9 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.

10 BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean
Tél.: 450-347-7687
Sans frais: 800-463-7687
www.bainmagique.com

- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique installé en une seule journée sans aucune modification du plancher ou de la plomberie existante.

Escomptes aux membres de L'APQ

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

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches
- Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés
- Prix compétitifs

Escomptes aux membres de L'APQ

11 BALCON (rampes et escaliers)

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

Structures Métalliques Breton Inc

Sébastien Breton, Président

Tél.: (514) 508-3989

Cell.: (514) 299-1470

structuresmetalliquesbreton@hotmail.com
www.facebook/structuresmetalliquesbreton

- Soudure
- Métaux ouvrés
- Structure
- Escaliers
- Balcon

Licence RBQ : 5606-6525-01

12 BÉTON

Alliance - Fissure de Béton Inc

Tél.: (514) 843-7466

www.fissuredebetonalliance.com

RBQ 8361-2424-01

- Réparation de fissures (Injection)
 - Drain français
 - Imperméabilisation
 - Pose de margelle
 - Mini-excavation
- 10% de rabais aux membres APQ

Béton E.P.

Tél.: (450) 776-1428

Sans frais : 1-877-776-1428

Courriel : info@betonep.com

www.betonep.com

Partout au Québec

- Depuis 1996
- Balcon, Trottoir, Escalier,
- Patio, Cour, Piscine béton
- Enduit acrylique
- R.B.Q. 8342-2873-52

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

13 CHAUFFE-EAU

HydroSolution

Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes

Tél.: (514) 326-0606 poste 4230

Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230

Cell.: (514) 705-2142

fondrejchak@hydrosolution.com

www.infohs.com

-Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec

-Vente / Location / Réparation

-Service 24/7

-Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

Leaupro

Tél.: 514-707-7474 (24h)

vente@leupro.ca

www.leupro.ca

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

14 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

15 COMPTABILITÉ

Hussein Moussa
Service de comptabilité
 Tél: 514-899-0499
 info@princedorient.com

- États financiers mensuels/annuels
- Préparation de paie
- Rapport CSST
- Rapport CCQ (construction)
- Remise gouvernementale (TPS, TVQ)
- Conciliation bancaire
- Sommaire Relevé 1

16 CONSTRUCTION RÉNOVATION

Calfeutrage Général Rod Inc.
Rodrigue Robidoux - Président
 Tél.: (450-) 478-1634
 Autre : (514) 591-9491
 info@calfeutragerod.com

- Calfeutrage et Rénovation
- Portes, Châssis
- Béton Préfabriqué

Construction GS BOLDUC Inc.
 Tél.: (450) 966-6000
 Cell.: (514) 973-7270
 duclob51@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 et Rénovation Marmel Inc
Mario Villeneuve, Propriétaire
 Tél.: (514) 432-7845
 Autre : (514) 377-4780
 marmelreno@hotmail.com

- Menuiserie
- Rénovation
- Portes et fenêtres
- Peinture
- Céramique, Planchers de toute genre
- RBQ : 5603-5157-01
- NEQ : 1164645138

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

Dupré Construction inc
 Maxime Dupré

Tél: (514) 266-4692

dupre_construction@hotmail.com

- Résidentiel / Commercial / Industriel
- Rénovation générale
- Charpente / Toiture / Maçonnerie
- Condo / Maison neuve
- 10% de rabais pour les membres
- RBQ 5629-6767-01

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

Maintenance Canada

Serge Larue, Directeur

Tél.: (514) 946-2036

maintenancecanada@gmail.com

- Spécialité cuisine - Salle de bain
- Service de réparation à domicile
- Plomberie Électricité Menuiserie Plâtre
- Peinture Céramique

Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

internul@videotron.ca

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

17 COURTIER IMMOBILIERS

Immeubles Stuart

Agence immobilière

Bentley Taylor Sylvia Alai

514 867-2368 514 808-8419

bentleytaylor@live.ca

sylviaalai@videotron.ca

- Français, Anglais, Italien, Allemand, Iranien
- Résidentiel, commercial
- Plex

François Larose

Multilogements Inc.

Expert Immobilier P.M.

François Larose, Courtier immobilier

Tél.: 514-233-1140

francoislarose@multilogements.com

www.multilogements.com

- Demande d'assistance APQ: www.multilogements.com/apq
- Achat, vente et gestion de multilogements
- Mise en marché dynamique (MLS, internet et autres)
- Liste d'acheteurs qualifiés
- Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière, Montérégie, Estrie, Mauricie
- Boni-APQ : crédit de 300\$ sur nouvelle transaction immobilière

18 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

Couvertures Montérégiennes

Tél.: (450) 536-2121

Sans frais : 888-539-2121

Télec.: (450) 536-3038

reception@couvertures-monteregiennes.com
 www.couvertures-monteregiennes.com

- Financement disponible
- Asphalte et Gravier
- Toits blancs TPO
- Bardeaux
- Membrane Elastomère
- Résidentiel Commercial Industriel
- RBQ : 8267-7782-13

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

Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011 et 2012

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

COUVREUR C.S.G. INC.

Stephane Gauthier

750, rue Sicard

Mascouche (Québec) J7K 3G5

Tel:(514) 239-2667 Fax: (450) 417-1115

couvreurcsg@videotron.ca

www.couvreurcsg.com

- R.B.Q. 8280 1986-13

Toiture Nouvelle Génération

Tél: (514) 653-2721

Gatineau - Ottawa 819-779-7844

toiturengeneration@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

Les Toitures Vick & Ass. Inc

René Hébert, Directeur du Développement des affaires

Tél.: (450) 658-4300

Autre : 866-943-1135

rhebert@toit-vick.com

www.toituresvick.com

- Toitures plates
- Commercial, Industriel, Condo
- Région : St-Jean, Chambly, Longueuil (Rive-Sud)
- Granby, Sherbrooke et environs (Estrie)
- RBQ 8301-3599-31

19 DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente

Tél.: (514) 773- 9687

Autre : (514) 232-7391

Courriel : stm1@videotron.ca

www.strottiermaintenance.ca

- Gestion de Projet
- Décontamination
- Test de sol
- Enlèvement de réservoir
- Pompage

20 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

21 DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Bêland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

22 ÉLECTRICITÉ

Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837

Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- 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

RJR Électricque Inc

Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial
- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
- Entrée électrique
- Projets clés en main / Rénovation
- N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!

RDS Électricque

9221-8817 Québec inc.

Tél.: (514) 759-4836

Courriel : reasonr@videotron.ca

- Maître électricien
- Travaux en tout genre
- Panneau
- Entrée
- Chauffage et conversion de chauffage
- Licence RBQ 5612-8903
- Membre CMEQ

23 ENTREPRENEUR GÉNÉRAL**UVQ Inc.**

Entrepreneur général / couvreur
2015, Belanger est, suite 5,
Montréal Qc H2G 1B9
Tel: (514) 916-9150

Uvqcom@yahoo.com

Uvq.com

- Membranes Elastomère
 - Membranes auto-collantes
 - Bardeaux
 - Résidentiel et commercial
 - Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
- RBQ : 5658-0004-01

24 ENTRETIEN**Ateliers G. Paquette inc**

Tél.: (514) 381-7288

Succursale Montréal : 1-800-463-0119

Succursale Québec : 1-888-871-4043

www.ateliersgpaquette.com

- Réparation d'électroménagers de toutes marques
- Vente d'appareils neufs légèrement endommagés
- Service du manufacturier pour la plupart des marques
- Distribution de pièces de toutes marques

25 ÉVALUATEURS**Évaluation Immobilière**

Michel Brassard Évaluateur Agréé

Tél.: (450) 966-6284

(450) 966-9148

michelbrassard2000@hotmail.com

- Secteur Rive Nord, Laurentides, Lanaudière

- Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

26 EXTERMINATEUR**ABC Gestion Parasitaire**

3701 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél.: (514) 737-4615

Fax: (514) 737-7475

abc.alex@bellnet.ca

www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

- Résidentiel, commercial, industriel

- Avantages aux membres de l'APQ

Total Extermination

Pascal Rock

Tél.: (514) 250-9644

enterprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

27 FENÊTRES**Basco Désembuage**

Michelle Del Borrello

Tél.: (514) 806-2423

- Services de réparation et restauration de portes et fenêtres

- Nos experts qualifiés se feront un plaisir de faire une évaluation gratuite de votre problème afin de vous offrir la meilleure des solutions possibles.

28 GÉNÉRATRICE**Lagden Équipements & Services**

Ltée

Tél.: (514) 333-8383 ext 223

glenn@lagden.com

www.lagden.com

- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures
- KOHLER

29 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

30 GESTION IMMOBILIÈRE**Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)**

Robert Beaulieu

Tél.: (514) 384-0624

info@gia.ca Web: gia.ca

- Services: vérification; gestion & conseils
- Tranquillité et rendement assurés
- Court / long terme, Montréal et environs
- Une gestion de haut niveau (1992)
- 1st class service since 1992 !

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 Contempo

William Conte

Tél.: (514) 336-1444

Autre : (514) 359-5656

gestioncontempo@bellnet.ca

www.plateaualouer.ca

- Gestion professionnelle de vos immeubles résidentiels et commerciaux de 6 à 1000 logements
- Service de collecte, location, Régie du logement et toutes autres tâches de gestionnaire qualifié
- Service complet de location de vos propriétés avec permis de courtier immobilier agréé

Gestion Gecam Inc

Tél.: (514) 736-1279

Courriel : info@gecam.ca

www.gecam.ca

- Gestion résidentielle; 45 unités et plus, Co-op, Commercial.
- Plus de 50 ans d'expérience en gestion résidentielle.
- Service location, perception, régie, comptabilité, entretien, rénovation, construction, financement.
- Services personnalisés. Rapports mensuel

(Hopem.)

- Services comptables disponibles.
- Financement de court terme, « bridge loans »

31 HUISSIERS DE JUSTICE**Darveau & Associé**

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil,

J4K 3R5

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuisiers@bellnet.ca

Nous sommes là pour vous servir

- Signification de tous documents
- Exécution de vos jugements
- Prise de constat d'état des lieux

A. 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!

32 HYPOTHÈQUE**HYPOTHECA ssm Inc.**

Vicky Poulin

Conseillère en prêt hypothécaire

Tél.: (514) 754- TAUX (8289)

Courriel : v.poulin@hypotheca.ca

www.vickypoulin.hypotheca.ca

- Achat
- Renouvellement
- Refinancement
- Multi-logements

33 IMPÔT 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

34 INFORMATIQUE**IRT Solutions Informatiques**

Tél.: (514) 868-0411

tpugliese@irtsi.ca

- Vente - Service
- Informatique
- Partenaire Dell Magex

Magex technologies Inc.

Julien Gagnon, Directeur

Sans frais : 866-886-2439 poste 38

Autre : (819) 434-5142

jpgagnon@magextechnologies.com

www.magextechnologies.com

- Logiciels de gestion immobilière
- Escompte de 10% aux membres APQ sur le logiciel

**35 INSONORISATION****Gicopro Inc**

Scott Nagy, Propriétaire

Tél: 1-888-720-1438

Autre : (514) 991-9502

Courriel : scott@gicopro.com

www.gicopro.com

- Isolation
- Laine soufflée
- Polyuréthane
- Résidentiel / Commercial
- 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

36 INSPECTEURS BÂTIMENT**ABMulti-Inspections Inc.**

Téléphone : 1-855-905-2020

450-905-2020

Abmulti-inspections@videotron.ca

www.multi-inspections.com

- Pré-achat / Pré-vente
- Diagnostic de vice
- Inspection préventive
- Thermographie
- Gérance de projet / Travaux
- Médiation / Consultation

CIEBQ

**Centre d'inspection
et d'expertise en bâtiment
du Québec**

René Vincent, Ing, Directeur technique

Tél.: (450) 444-5254

Sans frais : 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 DH

Daniel Hunault, Inspecteur certifié

Tél.: (514) 944-2609

Courriel : inspectiondh@gmail.com

www.inspection-dh.reseau411.ca

- Service d'inspection résidentielle, pré-achat, prévente

- Condo, maison unifamiliale, multiplex, chalet

- Rapport complet informatisé livré en 24h

- Membre ANIEB

- Détenteur d'un certificat national (NHCC)

Tranquillité Préachat inc.

Vincent Jodoin

Tél.: (514) 515-1829

tranquillitepreachat@gmail.com

http://aibq.qc.ca

- Service d'inspection en bâtiment

- Inspecteur membre AIBQ n. 20532

37 LAVAGE

Connexion

Jessica Pelletier, présidente
Tél.: (514) 233-3217
Autre : (514) 466-0469
jessica@connexion1.com
www.lavage-haute-pression.ca

- Hydrogommage : nettoyage te décapage de surfaces multiples à basse pression, sans produits chimiques
- Lavage à pression à eau chaude de bâtiments, ravalement
- Nettoyage de graffitis, application d'hydrofuge, de scellants anti-graffitis

38 MAÇONNERIE

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

Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras
Téléphone: (514) 963-2435
b.c.masonry@live.ca

- Travaux de brique, bloc, pierre
- Rejointement
- Réparation des cheminées
- Membre APCHQ
- Français, anglais, espagnol
- RBQ 5586-5950-01

S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (450) 652-3466
www.stmaconnerie.com

- Réparation ou reconstruction de mur et balcon de béton en hauteur
 - Reconstruction de ventre de bœuf
 - Remplacement d'allège
 - Tirage de joints
 - Estimation gratuite et travaux garantis
- Montréal & Rive-Sud
Le Prix s'oublie, la Qualité demeure
RBQ : 2532-2660-11 ACQ APCHQ

39 NETTOYAGE (ENTRETIEN)

Le Chiffon Doré

Ernesto Williamson
Tél.: (514) 325-0825

Autre tél.: (514) 296-9087

Courriel : info@chiffondore.com
www.chiffondore.com

- Spécialisé dans l'entretien ménager résidentiel
- L'entretien clef en main d'immeubles et copropriétés
- Déneigement, coupe de gazon, lavage des vitres et tapis

Entretien de Bureau Montréal Inc (MOM)

Montreal Office Maintenance Inc (MOM)

Guy Wainer
Tél.: (514) 439-3666 ex105
Autre : (514) 475-0235
guy@ilovemom.ca
www.ilovemom.ca

- Service de nettoyage et d'entretien
- Nettoyage de conduits d'air
- Nettoyage de sites de construction
- Entretien de planchers
- Nettoyage de tapis

PRO-SEC

Patrick Sevigny, Directeur
Tél.: (514) 725-7747
Courriel : pro-sec@pro-sec.ca
www.pro-sec.ca

- Nettoyage
- Tapis
- Carpettes
- Meubles

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

angedardien19@hotmail.com

- Entretien commercial, condo et bureau
- Conciergerie volante
- Cirage et décapage
- Gestion d'immeubles

40 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)

Peinture Prestige Plus

Pascal Grimard, président

(514) 836-0686

pascal.grimard@videotron.ca

- 20 ans d'expérience, spécialiste en:
- Réparations de joints
- Peinture et teinture intérieure/extérieure
- Pose papier-peint, antirouille fer forgé revêtement époxy pour planchers
- Assurance responsabilité et RBQ: 8311-9586-12

Rabais spéciaux pour membres APQ

41 PELOUSE

Eco Pelouse / Gestion parasitaire

Guillaume Boutin, Vice-président

514-761-5541

Fax : (514) 600-0767

admin@eco-pelouse.ca

www.eco-pelouse.ca

- Fertilisation pelouse
- Traitement des vers blancs
- Extermination extérieure
- Extermination intérieure
- Traitement aération

42 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

Connexion

Jessica Pelletier, présidente

Tél.: (514) 233-3217

Autre : (514) 466-0469

jessica@connexion1.com

www.connexionbeton.ca

- Revêtement de plancher Epoxy, s'installe sur du béton ou du plywood, haqute résistance, antibactérien : planchers de cuisine, espaces communs, garage, marches et balcon
- Peinture intérieure et extérieure

Plancher Newlook

Daniel Houle, P.D.G.

Tél.: (514) 968-7824

Courriel : info@planchernewlook.com

www.planchernewlook.com

- Sablage sans poussière
- Vernis écologique sans odeur
- Très durable
- Plus besoin de quitter le logement
- Sablage de plancher traditionnel

43 PLOMBERIE

Bain Dépôt

Guy Nadeau

Tél.: (450) 433-4449

(514) 949-2566

guy.nadeau@baindepot.com

www.baindepot.com

- Boutique spécialisée dans la plomberie, à prix d'entrepôt
- Salles de bain, Cuisines, Modules de rangement, Mosaïques et tuiles
- Rabais exclusifs aux membres APQ 10%

Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517

Autre: (514) 927-7780

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

Plomberie Fury Inc

Steve Ienghan, Président

Tél.: (514) 728-9257

Télec.: (514) 728-9258

info@plomberiefury.ca

www.plomberiefury.ca

- Plomberie
 - Chauffage
 - Gaz naturel
 - Service 24H
- Partenaire Gaz Métro Inc

44 PORTES ET FENÊTRES

Astra Fenestration Inc.

Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615

info@astrafenestration.com

www.astrafenestration.com

1100 Pacifique Lachine - 4498 Autoroute Laval Ouest

- Manufacturier de portes et fenêtres PVC
- Aluminium
- Hybride
- Rampes et balcons
- Direct du fabricant

5% d'escompte pour les membre de l'APQ

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

Portes Larue

Richard Larue, Président

Tél.: (514) 776-0125

rlarue66@videotron.ca

- Réparation de porte de garage
 - Spécialité: Opérateur ultra-silencieux pour porte de bloc-appartements
 - Porte coupe feu
 - Boucles de détection dans le sol
 - Service d'urgence 24h
- 5% d'escompte aux membres
R.B.Q.: 5646-6238-01

Vitrerie DVD

Érick Desjardins

514-999-8555

- Vitrines thermos, miroirs sur mesure
- Douches de verre
- Spécialité entrée de bloc d'appartement et devanture
- Commercial, industriel, résidentiel
- Estimation gratuite
- Service à domicile
- RBQ 5641-0103-01

45 PRODUITS NETTOYANTS

Wood Wyant Canada Inc.

Michel Lemay, Directeur de District

Tél.: (450) 659-7777 (514)886-7510

michel.lemay@woodwyant.com

www.woodwyant.com

- Expert en solutions de nettoyage
- Produits,équipements
- Distributeur équipements Windsor, Cascades
- Pour industriel, commercial et résidentiel

CES Sani-Dépôt

Tél.: (514) 526-0496

Courriel : sac.ces@sani-depot.ca

www.cesltee.com

- Grand choix de produits sanitaires
 - Produits écologiques
 - Vente d'aspirateurs et autres équipements d'entretien
 - Produits de commodités et accessoires
 - Livraison disponible
- 15% d'escompte aux membres APQ

46 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...

47 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

48 VENTILATION

Élément Air

Tél.: (514) 262-4142

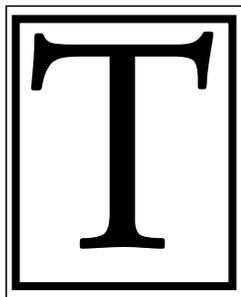
elementair@videotron.ca

www.elementair.ca

- Nettoyage de conduits de ventilation
- Réparation, modification de conduits
- Spécialiste des sècheuse et multi-logement
- Entretien d'échangeur d'air



A TRUST CAN NOT REPOSSESS A HOUSING FOR THE BENEFICIARY OF THE TRUST



The Facts

The landlord, a Trust, wants to regain the housing of the landlord to accommodate in there the beneficiary of the Trust, Ms. Claire. The landlord forwards to the tenant, on December 31, 2012, through a bailiff, a notice of repossession of the housing, to accommodate Ms. Claire there, effective on June 3, 2013.

The tenant answers that he refuses to vacate the housing. The landlord, i.e. the Trust, brings in a timely appeal to the Régie du logement to be allowed to repossess the dwelling.

At the hearing, the counsel for the Trust justifies the request for repossession for the benefit of Ms. Claire. It is specified in the will of the father of Ms. Claire that the income from the testamentary Trust will be used for the welfare and care of Claire and that, on the death of the latter, the capital of the Trust will be shared between the children.

The evidence is to the effect that the Trust is the main support of the beneficiary of the right of repossession of the dwelling. According to the evidence, the building was acquired by the Trust under the will of the father in order to accommodate his daughter Claire on 19 September 2003.

Claire, the daughter, has occupied a dwelling located in Longueuil for nearly 10 years. She will be closer to her two sisters living in the Laurentians, of which one who occupies a unit in the building .. is located the unit that is the subject of the housing repossession.

Claire's two sisters testify at the hearing. Their testimony is to the effect that Claire is able to take care of herself and of her maintenance, but they take care of the finances and the administration of the property of their sister Claire. Since the month of March 2013 Claire occupies the unit situated in the basement of said building, a 3½. This occupation was temporary, because most of the furniture that furnished her former apartment, a 4½, is stored in other parts of the building. Claire gives witness at the hearing and her testimony is full of spontaneity and consistent with the testimony of her sisters.

The analysis of the facts

In ..., a Trust requested authorization to repossess the dwelling to accommodate in there the beneficiary of the Trust. Initially, it is important to consult Sections 1260 and following of the Civil Code of Quebec which deal with the nature of the Trust.

1260. A Trust results from an act whereby a person, the settlor, transfers property from his patrimony to another patrimony constituted by him which he appropriates to a particular purpose and which a trustee undertakes, by his acceptance, to hold and administer.

1261. The Trust patrimony, consisting of the property transferred in Trust, constitutes a patrimony by appropriation, autonomous and distinct from that of the settlor, trustee or beneficiary and in which none of them has any real right.

1262. A Trust is established by contract, whether by onerous title or gratuitously, by will, or, in certain cases, by operation of law. Where authorized by law, it may also be established by judgment.

According to the Civil Code the Trust has separate and independent assets from the assignment of the constituent. It compares to corporations that have also assets distinct of their leaders. In addition, the Trust is

not a natural person and does not have any ascendants and descendants, relatives or allies.

Section 1957 of the Quebec Civil Code lists the persons entitled to the repossession of a housing.

1957. The lessor of a dwelling who is the owner of the dwelling may repossess it as a residence for himself or herself or for ascendants or descendants in the first degree or for any other relative or person connected by marriage or a civil union of whom the lessor is the main support.

The lessor may also repossess the dwelling as a residence for a spouse of whom the lessor remains the main support after a separation from bed and board or divorce or the dissolution of a civil union.

Section 1957 of the Civil Code of Quebec deals with the public order and is of restrictive interpretation. The procedures for the repossession of a housing are governed by strict conditions that must be followed carefully. This article specifies that the landlord can repossess a dwelling to house his ancestors or descendants in the first degree there or any parent for whom he is the main breadwinner.



GESTION PRESTIGE INC.
Gestion Immobilière
Property Management
www.gestionprestige.com
(514) 329 1144

The decision of the Régie du logement

According to the Régie du logement, the jurisprudence is consistent with the fact that only individuals can apply for permission to repossess a dwelling. For instance, neither a partnership or a legal person # 1, nor a religious community # 2 can ask for permission to repossess a dwelling of which they are the landlord because they are not natural persons.

In this case, the Trust is not a natural person who has the distinct heritage of its constituents. It has no ascendants, descendants, allies or other parents for whom it is the main breadwinner. Therefore, this Trust can not hold the quality of an applicant in the context of an application for a housing recovery. The Régie considers that the jurisprudence dismissing the application for a housing recovery... by a corporation is applicable in this case. ☑

1 - *Gestion Cappello. Ranger. 2012 Q.C.C.Q. 1307*
2 - *Thivierge vs. Soeurs du Bon Pasteur 1976 DLC 48*
3 - *Fiducie Real Lacroix vs. P. Barbotin 2013 QCRDL # 24989*

GÉNÉREZ DES REVENUS GRÂCE AU RÉAMÉNAGEMENT DURABLE DE VOS SALLES DE BAINS!

BAIN MAGIQUE^{MD} S'EN OCCUPE



DES TRAVAUX EFFECTUÉS EN UNE SEULE JOURNÉE ET FONDÉS SUR NOTRE VASTE EXPÉRIENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

- Nous pouvons installer une baignoire en acrylique FAITE SUR MESURE par-dessus la baignoire existante, une nouvelle douche personnalisée en acrylique ou encore un nouveau mur... Nos solutions sont entièrement fondées sur vos besoins!
- Nous ne dissimulons JAMAIS les problèmes. Nous réparons TOUJOURS la zone touchée avant de mettre en place les nouvelles installations.
- Nous travaillons RAPIDEMENT. Vos salles de bains redeviennent fonctionnelles en une journée.
- Nous offrons la meilleure garantie sur place de l'industrie.



Nos équipes locales d'installation sont soutenues par notre organisation à l'échelle nationale.

Prix spécial disponible pour les membre APQ

**BAIN
MAGIQUE^{MD}**

Contactez-nous 1-877-395-2284 | bainmagiquecommercial.com

© 2013 Bain Magique^{MD}

INSTALLATION D'UNE BORNE ELECTRIQUE

Vous songez à acheter une voiture électrique ? Assurez-vous d'avoir toute l'information requise. Entre autres, avez-vous pensé à installer une borne électrique privée pour charger votre véhicule?

En effet, outre l'utilisation de bornes électriques publiques chez plusieurs distributeurs vous pouvez demander à faire l'installation à votre charge d'une borne électrique

Si l'installation dans une aire commune est demandée par votre locataire, en tant que propriétaire vous devrez approuver l'installation.

Bordure de rue

Outre les exigences générales relatives aux bornes publiques on doit tenir compte des éléments suivants lorsqu'on prévoit installer une borne de recharge en bordure de rue:

- disponibilité d'une alimentation électrique à la tension requise;
- installation et branchement des équipements et, le cas échéant, d'un panneau de distribution à la tension requise;
- travaux d'excavation touchant la rue ou le trottoir;
- installation de protection pour prémunir la borne contre les chocs éventuels causés par des véhicules privés ou de service;



- nécessité pour l'entrepreneur d'avoir les licences requises (par exemple, si la borne est ancrée à un bâtiment ou à un ouvrage de génie civil, l'entrepreneur doit être titulaire d'une licence pour la sous-catégorie 11.2, «Entrepreneur en équipements et produits spéciaux»);
- réglementation municipale en vigueur.

Stationnement de copropriété ou d'immeuble d'appartements

L'installation d'une borne de recharge dans le stationnement d'un immeuble en copropriété ou d'un

immeuble locatif exige que l'on tienne compte de plusieurs facteurs liés à l'emplacement de la borne ainsi qu'à la propriété du stationnement et des équipements de raccordement au réseau. En règle générale, on utilise des bornes J1772 de 30 A à 208/240 V.

Dans le cas d'un immeuble en copropriété dont le stationnement est dans la partie privative (une maison en rangée, par exemple), l'alimentation électrique de la borne de recharge est souvent liée au compteur de l'occupant, ce qui rend l'installation analogue à celle qu'on exécute dans une maison individuelle.

Dans le garage d'un immeuble en copropriété dont le copropriétaire possède son propre espace de stationnement, celui-ci doit convenir avec le syndicat d'un emplacement adéquat pour l'installation de la borne de recharge.

L'alimentation de la borne peut provenir du compteur du copropriétaire ou du compteur partagé servant aux aires communes de la propriété. Dans les deux cas, le branchement est fait de la même façon que celui d'une prise de chauffe-moteur ou de l'éclairage dans un stationnement ou une aire de rangement au sous-sol.

Attention, le Code prévoit que sous certaines conditions, les stationnements fermés sont considérés comme des emplacements dangereux.

Bon à savoir:

Rabais à l'achat ou à la location

Participez au programme Roulez électrique et obtenez un rabais pouvant aller jusqu'à 8 000 \$ lors de l'achat ou de la location d'un véhicule admissible.

Bornes de recharge

Vous possédez un véhicule entièrement électrique ou hybride rechargeable? Profitez d'un remboursement jusqu'à 1 000 \$ pour l'installation d'une borne de recharge à votre domicile. ☑

Source : Hydro-Québec;

<http://vehiculeselectriques.gouv.qc.ca/>

APQ Prochaine conférence:
LA FIN DU BAIL

Lundi le 11 Novembre 2013 à partir de 19h (Bureau de Montréal)

Le bail peut se finir de différentes façons et chacune a ses particularités, notre conférencier vous expliquera chacune d'elles: la résiliation du bail, la cession de bail, la sous-location, l'entente de résiliation de bail et le déguerpissement. Nous parlerons aussi des dommages suite au départ du locataire.

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

FORMATRICE

DISPONIBLE **VISIONNAIRE**

GES-MAR

EFFICACE

PRO-ACTIVE **EXPÉRIMENTÉE**

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

Dégât, le divulguer au propriétaire!

Me Lapointe

Le propriétaire est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail, selon la Loi.

En cas de feu, de dégât ou d'infiltration d'eau, de troubles de la plomberie, il faut agir rapidement, tant de la part du locataire que du locateur.

c'est à partir du moment où le propriétaire est avisé d'un problème qu'il devra agir avec célérité et diligence pour l'enrayer. Le locataire ne pourra requérir que les correctifs remontent antérieurement à la dénonciation, celle-ci marquant habituellement le point de départ de l'indemnisation¹.

En effet, le propriétaire doit être informé pour apporter les correctifs nécessaires. Comment imposer une sanction s'il ignore tout reproche du

Damage must be disclosed to the owner!

The owner is required to issue to the tenant the leased property in good condition of repair of everything and to provide him with the peaceful enjoyment throughout the duration of the lease under the Law.

In case of fire, damage or seepage of water, plumbing problems, we must act quickly, the tenant as well as the landlord.

On the other hand, the tenant's obligation resides in the fact of mentioning any problem to the owner so that the latter can resolve the situation as quickly as possible. One must act with diligence in order to limit the damage. Yes, the longer one waits, the worse the damage will generally be, but for a tenant to limit his liability he must act quickly.

In fact, the law provides that: "A lessee who becomes aware of a serious defect or deterioration of the leased property is bound to inform the lessor within a reasonable time." (Section 1866 of the Civil Code of Quebec).

According to the judgments in the matter, it is from the time that the owner is notified of a problem that he must act promptly and diligently to stop it. The tenant may not require that the corrective intervention goes back to before the earlier denunciation, which usually marks the starting point of the compensation¹.

Indeed, the owner must be informed to make the necessary corrections. How can one impose a penalty if he ignores the reproach of the tenant?

The tenant must also demonstrate that he has tried to minimize the damage or that he has taken steps to limit the damage.

Be aware that the owner may then enter the premises in the absence of the tenant in case of emergency.

Moreover, to not notify the landlord of a situation may increase the damage. The tenant may be considered liable for damages caused by his inaction due to non-compliance with his obligation of disclosure.☑

1. *Beauvais vs. Habitations communautaires Socam I (2011) paragraph 212.*

2. *Paragraph 21.*

Les Rénovations
Ray Angers inc.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
COMMERCIAL ET RÉSIDENTIEL
SPÉCIALISTE EN FENÊTRATION
&
RÉNOVATION

À votre service depuis 1981

Rénovation
Cuisine • Salle de bain
Portes • Fenêtres • Portes patio
Rampes • Balcons
Escaliers • Tourelles
Revêtements d'aluminium • Auvents

ray.angers.info@videotron.ca
R.B.Q.: 1642-3964-49

POUR UNE ESTIMATION GRATUITE COMMUNIQUER AU
514.351.9760
Fax: 514.351.3940
8497, Hochelaga, Montréal, Qc H1L 2M1

D'autre part, l'obligation du locataire réside dans le fait de mentionner tout problème au propriétaire pour qu'il puisse régler la situation le plus rapidement possible. Il faut agir avec diligence dans le but de limiter les dommages. Oui, plus on attend, plus les dommages sont généralement élevés, mais pour qu'un locataire limite sa responsabilité il doit agir rapidement.

En effet, la loi prévoit ce qui suit: «Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielle du bien loué, est tenu d'en aviser le locateur dans un délai raisonnable» (article 1866 Code civil du Québec).

Selon les jugements en la matière,

locataire?

Le locataire doit également démontrer qu'il a tenté de minimiser ses dommages ou qu'il a pris les mesures pour limiter les dégâts.

Sachez que le propriétaire peut alors entrer dans les lieux en l'absence du locataire, en cas d'urgence.

De plus, ne pas aviser le locateur d'une situation peut augmenter le dégât. Le locataire pourrait être tenu responsable des dommages causés par son inaction, dû au non respect de son obligation de divulgation.☑

1. *Beauvais c. Habitations communautaires Socam I (2011) paragraphe 212.*

2. *Paragraphe 21.*

Continued from page 3

According to you, does a tenant have the right to change the lock himself without obtaining the written permission of his owner?

If you do not like your lock for instance and you want to change it for an aesthetic reason, this can not be done without the mutual consent

of the owner who can not, in any way, restrict access to the housing in case of major emergencies.

If you do not observe the provisions of the Civil Code (sect. 1934 of the C.c.Q.), which provides that "No lock or other device restricting access to a dwelling may be installed or changed without the consent of the lessor and the lessee," this could expose you to proceedings before the Courts.☑



MEMBRANE BLANCHE TPO DE **CARLISLE**
APPLICATEUR AUTORISÉ DEPUIS 2007
Plus de 25 ans d'expérience en toiture plat

couvreur
CSG
INC.

10 ans
GARANTIE

514.239.2667
ESTIMATION GRATUITE

RABAIS 8% POUR LES MEMBRES APQ



TOITURE
RFD
2000

TOIT PLAT ET EN PENTE
Membrane TPO
Élastomère et EPDM
Asphalte et gravier
Bardeau asphalte

Estimation gratuite
450 876 1042

8% DE RABAIS POUR MEMBRE APQ

VAPORE

Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...



Nettoyeur-vapeur écologique professionnel

- Efficace contre punaises de lits, acariens, poux et autre micro-organismes.
- Élimine bactéries et virus.
- Températures 145°C - 160°C





3755 Hickmore Ville St-Laurent, QC H4T 1S5 514-733-2906 www.vapore.ca info@vapore.ca

Continued from page 7
DAMAGE CAUSED BY TORRENTIAL RAIN: the Court dismissed the claim for damages from a co-owner

The co-owner considers the Syndicate of co-ownership responsible for the situation as it is caused, according to her, by an improper installation of the gutters located near her unit.

In support of this claim, she states that in the following weeks, the Syndicate of the co-ownership had made a change in the gutters.

No other evidence or expertise is filed with the Tribunal by the co-owner in support of her claims.

The representative of the insurance company of the Syndicate

of the co-ownership states that the rain on May 29, 2012, was a very exceptional situation. Indeed, according to Environment Canada, 70 millimeters of rain fell in Saint-Lambert in 30 minutes. According to Environment Canada, such a situation is a rare event that occurs only once every 140 years.

The insurance company states that thousands of claims had been made in Saint-Lambert for the same event and it concerns a fortuitous event not covered in insurance and for which the insured, the Syndicate of co-ownership, can not be held responsible.

The president of the Syndicate of co-ownership specifies that the change of the gutters had nothing

to do with the events of 29 May 2012. In support of her claim, she filed a submission made by a firm of contractors of gutters on April 21, 2012. The works described by the co-owner had been done in connection with this tender.

The Syndicate of co-ownership argued that it did nothing wrong concerning the water infiltration in the unit of the applicant and that the municipal water system did clearly not provide.

Analysis and Decision of the Court

The Court observes that the person alleging a point has the burden of proving by a preponderance of evidence. The co-owner therefore has the burden of proving the responsibility of the Syndicate of co-ownership and the causal link between the damage suffered and this responsibility.

According to the Court, the co-owner has proven this damage and the repair costs. However, she did not prove that the installation of the gutters was deficient to the point of causing the situation.

In the Tribunal's view, the evidence presented by the Syndicate of co-ownership of the request of submission of the changes to the gutters prior to the event counteracts the claims of the co-owner to the effect that the Syndicate of co-ownership felt itself responsible for the situation.

In addition, the evidence presented by the insurer of the Syndicate of the amount of water



Noël Hémond, Pl. Fin.

*Planificateur Financier
 Conseiller en sécurité financière
 Courtier en assurance de personne*

Cell : (514) 817-3483

**Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503
 Noel.Hemond@investorsgroup.com**

**Gestion de portefeuille;
 Planification de la retraite et
 du patrimoine;
 Assurance de personne
 Gestion privée**

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™

**LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
 CABINET DE SERVICES FINANCIERS**

3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5

MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous licence par les sociétés affiliées. **Services de courtage offerts par l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.



**À l'achat d'un voyage
 un escompte de 50\$*
 vous sera accordé.**

RABAIS VACANCES.COM
 www.rabaisvacances.com
Tél.: 450 646 - 2508
Sans frais: 1 866 646 2508

*Applicable à l'achat d'un forfait formule tout inclus pour 2 personnes. Un rabais par achat. Vous devez réserver sur le site web:

www.rabaisvacances.com/apq

that fell that day and the frequency of such an event proves that the occurrence is a fortuitous event impossible to predict, according to the Tribunal.

Consequently, the Tribunal finds that the Syndicate of co-ownership is not responsible for the event and that no fault is assigned to it.

For these reasons, the Court rejected the request of the co-owner.

For any additional questions please do not hesitate to contact our team of lawyers specialized in real-estate and co-ownership law. ☑



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- 4320, Route 132 Ste-Catherine (Québec) J5C 1V9
- 147, boul. de la Seigneurie Blainville (Québec) J7C 4N3
- 226, 25^e avenue St-Eustache (Québec) J7P 4Z8
- 215, rue Brébeuf Beloeil (Québec) J3G 4V8
- 901, rue Principale St-Amable (Québec) J0L 1N0
- 16 775, Saint-Louis St-Hyacinthe (Québec) J2T 3G4
- 9275, boul. Langelier Montréal (Québec) H1P 2Z9
- 355, boul. Sir W. Laurier St-Basile-Le-Grand (Québec) J3N 1M9

Communiquez
 avec nous par téléphone au **514.326.1004**
 ou par télécopieur au **514.326.8446**
pour en savoir plus!

IMPORTANT mentionnez le numéro de client **71087** pour obtenir vos escomptes.



20 ans d'expérience

Pour un service personnalisé et des résultats inégalés

Nettoyage de tapis, meubles et carpettes

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats

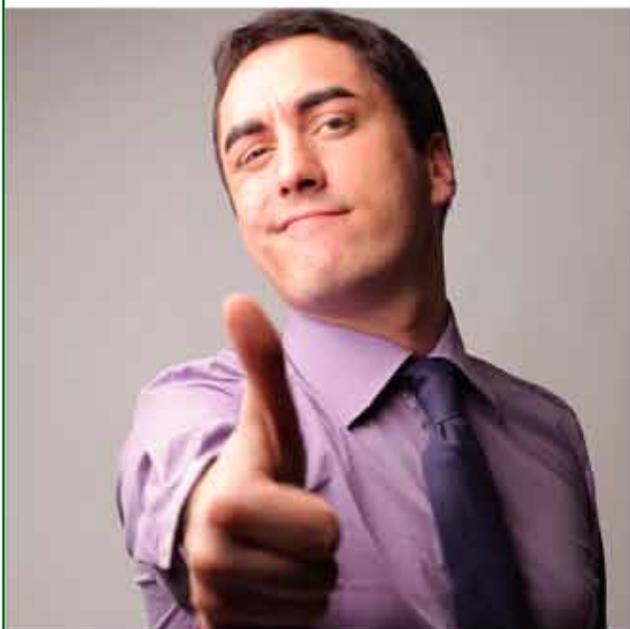
20% Rabais

Résidentiel • Commercial

514 725-7747
450 462-7747

Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord

pro-sec.ca



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

Avantages - Professionnalisme - Qualité. La référence en immobilier depuis 1984!

www.apq.org info@apq.org 1 888 382 9670



www.recherchedelogement.com

RechercheDeLogement est un site d'annonces classées en **immobilier**.

RechercheDeLogement s'efforce de fournir aussi bien aux annonceurs qu'aux usagers les services nécessaires afin de diffuser rapidement des annonces ou de rechercher aisément parmi les annonces existantes.

En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles. En vous inscrivant comme membre vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

