

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

VRAI ou faux?

Chacun des conjoints de fait, après trois ans de vie commune, a des droits dans la propriété qu'il habite avec l'autre, malgré le fait qu'elle soit la propriété d'un seul des conjoints au départ.

Réponse: FAUX

Ce qui est à moi est à toi. Chako ni changu qu'on dit, dans la langue du Roi Lion, où tout est magnifique. En dehors du dessin animé, ce n'est pas tout à fait ce que la loi prévoit en réalité.

Pour plus de facilité, imaginons un couple composé de Madame et Monsieur. Madame est propriétaire de la résidence. Elle y habite avec Monsieur depuis belle lurette et ils sont conjoints de fait, donc non mariés ni unis civilement.

Monsieur, qui participe aux dépenses, au paiement du prêt hypothécaire et aux améliorations de la propriété, se considère tout aussi propriétaire de l'immeuble qu'il habite depuis si longtemps et auquel il contribue.

Malheureusement, Monsieur aura une mauvaise surprise en cas de séparation: la loi ne prévoit aucun droit de propriété au conjoint non propriétaire, qu'il soit marié, uni civilement ou conjoint de fait, et ce, peu importe la durée de l'union.

Pour les couples mariés ou unis civilement, il existe un peu plus de protection. En effet, il existe le patrimoine familial, qui crée donc un droit dans la résidence familiale pour le conjoint non propriétaire. La résidence familiale est le lieu où les membres de la famille demeurent lorsqu'ils exercent leurs principales activités.

Suite à la page 8



DOMMAGES AU SYNDICAT



NOUVEAU MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES



ENCAISSEMENT D'UN CHÈQUE APRÈS UN JUGEMENT



TRAVAUX DE RÉNOVATION

Communiqué de presse

Montréal, le 4 avril 2014

NOS CHEFS SUR LES BANCS D'ÉCOLE DE L'APQ

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) invite les chefs à venir à leur école de formation sur l'immobilier locatif résidentiel québécois

L'APQ désire pallier au manque de connaissance des chefs au niveau de l'immobilier locatif résidentiel au Québec.

Suite au débat des chefs et au discours entendu tout au long de la campagne, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'inquiète du manque de connaissance des chefs relié au monde locatif québécois. *Suite à la page 5*

DÉPART EN CHSLD

Les conjoints peuvent-ils bénéficier de l'avis de résiliation du bail?

Avec le vieillissement de la population, les propriétaires seront de plus en plus confrontés, au cours d'un bail, à un avis de résiliation du bail de leur locataire quittant pour une résidence pour aînés ou un Centre de soins de longue durée. La question suivante se pose: le conjoint qui fait partie du bail et dont la santé

ne justifie pas l'admission en centre de santé a-t-il le droit de bénéficier de cet avis?

La Régie du logement a décidé que oui en prétextant que l'ensemble de l'unité familiale d'une personne répondant aux critères de l'article 1974 du Code civil du Québec bénéficiait du droit à la résiliation du bail.

La Régie a rendu une décision en fonction du fait que l'article n'a pas été écrit pour séparer les familles.

Il faut donc considérer que le conjoint autonome d'une personne âgée admise dans un centre d'hébergement bénéficie lui aussi du droit à la résiliation du bail.

Suite à la page 2

Besoin d'un conseil juridique?
888-382-9670, notre service juridique
composé d'une équipe polyvalente, compétente
et efficace est là pour vous!

Poste-Publication
convention 40020616



Recevez votre journal
par courriel à chaque
mois, c'est plus
pratique et bon pour
notre environnement!

Suivez-nous





Me Reed

MOVING INTO A CHSLD

(a Public Residential Centre)

Can spouses benefit from the notice of termination of the lease?

It must therefore be assumed that the self-sufficient spouse of an elderly person admitted to a residential centre also enjoys the right to terminate the lease.

W

ith the aging population, property owners will be increasingly confronted, during a lease, with a notice of termination of the lease of their tenant who is leaving to a residence for seniors or to

a Centre for Long Term Care. The following question arises: Is the spouse who is part of the lease and whose health does not justify admission into a health centre entitled to benefit from this notice?

The Régie du logement has decided positively, claiming that all of the family unit of a person who meets the criteria of Section 1974 of the Civil Code of Québec enjoys the right to terminate the lease.

The Régie has made a decision based on the fact that the section was not written to separate families.

Jurisprudence insists however that there should be a legal or emotional and affective relationship between the parties. A simple friend would not benefit from it. On the other hand, the person admitted may not even be a signatory to the lease and may help the signatory to the lease benefit.

The section requires that the tenants give a 2-months notice to the owner and provide proof of his admission to the residential centre and that his health justifies it to therefore enjoy this right to termination.

Also, be aware that a new beneficiary of a low-rent apartment or a tenant with a disability preventing him/her from using the dwelling are also people who can benefit from this notice.

For any advice on this situation, do not hesitate to communicate with us. ☑

31-091106-040 G Fazioli v. Dufour



PREMIER AU QUÉBEC

BEI Inc.

Bureau Expertise & Inspection

Pour votre tranquillité d'esprit et un constat d'état des lieux réussi!

• Afin d'éviter au terme de la location toutes dépenses excessives de remise en ordre du bien loué ou à louer.

Espaces locatifs

info@bei-inspection.com

T. 450.907.7111 T. Sans frais 1 855.907.7111
9 655, rue Ignace · unit H · Brossard · Qc J4Y 2P3

Suite de la page couverture

DÉPART EN CHSLD

Les conjoints peuvent-ils bénéficier de l'avis de résiliation du bail?

La jurisprudence insiste par contre qu'il doit donc y avoir un lien juridique ou émotif et affectif entre les parties. Un simple ami ne pourra en bénéficier. Par contre, la personne admise pourrait même ne pas être signataire du bail et faire bénéficier le signataire du bail.

L'article impose que les locataires donnent un préavis de 2 mois au propriétaire et faire la preuve de son admission au centre d'hébergement et que sa santé le justifie pour ainsi bénéficier de ce droit à la résiliation.

Sachez par ailleurs qu'un nouveau bénéficiaire d'un loyer modique ou qu'un locataire ayant un handicap l'empêchant d'utiliser le logement sont aussi des personnes qui peuvent bénéficier de cet avis.

Pour tout conseil dans cette situation, n'hésitez pas à communiquer avec nous. ☑

31-091106-040 G Fazioli c. Dufour



suivre mes appels.com

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

Note : n'oubliez pas d'utiliser la version améliorée du fichier APQ de calcul et d'envoi des avis de modification au bail le plus simple disponible. Pour obtenir ce fichier gratuitement, il faut communiquer au 1-888-382-9670 ou visiter le site www.apq.org

Note: Do not forget to use the upgraded version of the APQ calculation and sending of notices of modification of the simplest available lease file. To get this file for free, you should contact 1-888-382-9670 or visit www.apq.org

LE COPROPRIÉTAIRE DÉBOISE ET AMÉNAGE DANS LES PARTIES COMMUNES ET LE TRIBUNAL LE CONDAMNE À PAYER DES DOMMAGES AU SYNDICAT



Dans un arrêt récent de la Cour du Québec, division des Petites créances, un copropriétaire qui a fait des travaux de déboisement, d'élagage et d'aménagement des parties communes d'un syndicat de copropriété sans permission est condamné à payer des dommages à ce dernier.

Les faits selon le Tribunal

Le syndicat de copropriété est formé de dix parties privatives, maisons en rangée de luxe, adossées à une voie ferrée. Une haie de cèdres d'une hauteur d'environ 40 pieds constitue un écran visuel qui cache la vue sur la voie ferrée et sur les autres maisons de l'autre côté de celle-ci.

La déclaration de copropriété visant l'immeuble et qui lie tous les coproprié-

taires, précise que les copropriétaires ne peuvent effectuer quelques travaux que ce soit sur les parties communes de l'immeuble sans la permission du syndicat.

Durant l'été, l'un des copropriétaires se prépare à effectuer des travaux sur la partie commune vis-à-vis sa maison de ville. Les membres du conseil d'administration du syndicat sont alertés de la situation et ils interpellent le copropriétaire en

question. Ils l'avisent qu'il ne peut faire des travaux sans permission, et sans avoir soumis au préalable au conseil d'administration un plan des travaux projetés, ainsi qu'une date de fin des travaux. Le copropriétaire répond aux administrateurs qu'il n'a aucune permission à demander, et qu'il entend procéder.

Suite à la page 6

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

ThermStopper PLUS®



Technologie intelligente



Partenariats avec les services publics

Économies garanties



Réduction des émissions de carbone

Incitatifs des services publics



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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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



The Canadian Energy Savings Corporation



Martin A. Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

NOUVEAU MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES



vec le changement de garde au gouvernement, nous avons la possibilité de faire valoir nos revendications à nouveau avec l'espoir d'une nouvelle vision et

de nouveaux résultats.

Monsieur Pierre Moreau devient ministre des affaires municipales, et par conséquent, le ministre responsable de la Régie du logement.

À ce titre, nous avons demandé à le rencontrer afin de le mettre en contact avec la réalité des propriétaires d'immeubles du Québec. Une réalité par toujours facile à vivre puisque nous devons composer avec des règles désuètes qui nuisent à la rentabilité des

immeubles locatifs résidentiels, notamment avec les règles relatives à la fixation du loyer et au rendement que nous obtenons dans le cadre de travaux majeurs effectués à l'immeuble.

NOUS NOUS TROUVONS À UN MOMENT CRUCIAL POUR LE QUÉBEC ET SON PARC IMMOBILIER

L'étude qui date de novembre 2003 réalisée par le groupe Roche à la demande du gouvernement de l'époque jugeait, déjà à ce moment, que la méthode devait

être révisée. Elle doit maintenant être mise à jour puisque la situation s'est maintenant détériorée vu le manque d'action de nos décideurs.

Nous nous trouvons à un moment crucial pour le Québec et son parc immobilier. Il faut démontrer à la relève des investisseurs qu'ils seront en mesure de maintenir leurs actifs en bon état, soutenus par des augmentations de loyers raisonnables. Nous ne pouvons pas sérieusement considérer adéquate une méthode qui fixe la hausse de loyer suite à des travaux majeurs à un taux qui ne nous permet pas de récupérer notre investissement avant une trentaine d'années!

Nous interpellons donc notre nouveau gouvernement afin que nous puissions mettre en place nos mesures de changements équitables. ☑

A New Minister of Municipal Affairs

With the change of guard at the Government we have the opportunity to assert our claims again with the hope of a new vision and new results.

Mr Pierre Moreau becomes Minister of Municipal Affairs, and, therefore, the Minister responsible for the Régie du logement.

Consequently, we have asked to meet him in order to make him become aware of the reality of Quebec build-

ing owners. A reality which it is not always easy to live with because we have to deal with obsolete rules that affect the profitability of residential rental properties, notably the rules relating to the setting of the rent and the productivity we achieve through major work to the building.

The research of November 2003 conducted by the Roche group at the request of the Government of the day considered already at that time that the method should be revised. It must now be updated because the situation

has now deteriorated due to lack of action of our decisionmakers.

We are at a crucial time for Quebec and its real-estate park. We must demonstrate to the next generation of investors that they will be able to maintain their assets in good condition by being supported by reasonable increases in rent. We can not seriously consider a method suitable that sets the rent increase following major work at a rate that does not allow us to recover our investment before thirty years have gone by!

We will therefore be calling upon our new Government so that we can introduce our measures of fair policy changes. ☑



Lundi le 26 Mai 2014
à partir de 19h (Bureau de Montréal)
Sujet:

Les assurances, comment être bien protégé
Une formation qui permettra de connaître les règles à suivre pour bien protéger nos immeubles avec de bonnes assurances. Le conférencier verra à parler entre autres de l'importance de la règle proportionnelle en assurances de bâtiment, en plus de préciser les bonnes couvertures à prendre avec une police d'assurance pour protéger au maximum ses biens.

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

ATELIER-CONFÉRENCE SUR LE BAIL

Venez approfondir vos connaissances sur le processus de choix des locataires, la rédaction du bail résidentiel en regard de la loi, et en connaître davantage sur les actions à prendre et/ou à éviter tout au long du processus de location.

Tarif membre: 70\$ / personne;

2e inscription conjoint ou membre secondaire: 35\$

Tarif non-membre: 195\$ / personne

Cet atelier se donnera lorsque le nombre de participants sera atteint.

*Déductible d'impôt

LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 30, numéro 5
Mai 2014

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

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
Bianca Radu

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon

Suite de la page couverture

NOS CHEFS SUR LES BANCS D'ÉCOLE DE L'APQ

«De voir Françoise David sous-entendre ou même croire que les promoteurs immobiliers pouvaient aisément expulser des personnes âgées dans le but d'en tirer un profit est tout simplement abasourdissant» de déclarer Martin Messier, Président.

En effet, tous les chefs, lors du débat du 27 mars, ont par la suite appuyé une proposition de Françoise David visant à protéger les locataires alors que ces mesures sont déjà en place, et de surcroît, trop sévères.

Le droit locatif québécois surprotège les locataires, crée un déséquilibre dans les droits et obligations de chacun, et nuit au marché locatif québécois et à son évolution.

«De voir pendant la campagne électorale certains élus, dont Jean-François Lisée, déclarer être en faveur d'un registre des baux, est tout simplement indécent. Quand on connaît les coûts engendrés et le manque d'efficacité que requiert une telle mesure, en plus de connaître la protection actuelle des locataires dans le droit locatif québécois comme nulle par ailleurs, on ne peut que trouver cette proposition tout simplement ridicule.» d'ajouter Martin Messier.

Le monde locatif a besoin de changement

L'APQ considère que le monde locatif a définitivement besoin de changement mais pas comme le prêche les organismes de logements communautaires.

On doit aider les locataires financièrement et cesser de construire des logements sociaux à grands coûts. On doit également revoir notre méthode de fixation de loyer.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande à tous les élus de mettre tout en œuvre afin de faire le point sur les besoins du monde locatif, de mettre à jour l'étude Roche datant de 2003. En effet, cette étude qui démontrait la pertinence des changements du monde locatif est maintenant trop poussiéreuse pour être utile. Elle n'est plus à jour car les besoins ont évolué, les coûts de construction et de rénovation ont explosé. Une révision est maintenant essentielle.

Pour finir, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) en

appelle à tous les locataires et tous les propriétaires de logements locatifs au Québec à appuyer la mise à jour de l'étude Roche et d'enfin stimuler le marché locatif.

Fondée en 1984, l'Association de propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs dans toutes les régions du Québec. Elle offre aussi un service d'évaluation sur les locataires unique au Québec. ☑

LoyerNet

Votre loyer... en toute simplicité!

514-907-8602
1-855-907-8602
info@loyernet.com
loyernet.com

Gestion de collecte de loyer en ligne
Paielements par Interac, Virement et
Carte de crédit, avec option préautorisé!

Sauver du temps et éviter les déplacements
Paielement du loyer le 1er de chaque mois
Gestion et suivi de vos loyers impayés

Press Release

Montreal, April 4, 2014

The Association of Quebec Landlords (APQ) invites the leaders to come to its school training on residential rental real estate in Quebec

The APQ wishes to overcome the lack of knowledge of the leaders about residential rental real estate in Quebec.

Following the leaders' debate and the discourse heard during the campaign, the Association of Quebec Landlords (APQ) is concerned about the lack of knowledge of the leaders relative to the Quebec rental world.

"To see Françoise David implying or even believe that real-estate developers could easily evict the elderly in order to make a profit is simply astounding," declares Martin Messier, President of the APQ.

Indeed, all the leaders in the debate of 27 March, subsequently supported a proposal by Françoise David to protect the tenants while these measures are already in

OUR LEADERS ON THE APQ SCHOOL BENCHES!

place, and moreover, too severe. Quebec rental law is overprotective of the tenants, it creates an imbalance in the rights and obligations of each and it harms the Quebec rental market and its development.

"To see during the campaign some elected officials, such as Jean-François Lisée, declare himself to be in favour of a register of leases, is simply indecent. When one knows the costs and inefficiencies that requires such action, in addition to knowing the current protection of the tenants in Quebec rental law which is higher than anywhere else, we can only find this proposal simply ridiculous," added Martin Messier.

The rental world needs change

The APQ thinks that the rental world definitely needs change but not the one community housing organizations are preaching.

Tenants should be helped financially and one should stop building social housing at great expense. One should also review our method of setting the rent.

The Association of Quebec Landlords (APQ) calls upon all elected officials to make every effort to take stock of the needs of the rental world, to update the Roche study from 2003. Indeed, this study which demonstrated the relevance of changes in the rental world is now too dusty to be useful. It is outdated because the needs have changed, the costs of construction and renovation have exploded. A review is now essential.

To conclude, the Association of Quebec Landlords (APQ) calls upon all tenants and all owners of rental housing in Quebec to support the update of the Roche study and finally stimulate the rental market.

Founded in 1984, the Association of Quebec Landlords (APQ) is the most important association providing services to owners of rental housing in all the regions of Quebec. It also provides an evaluation-of-tenant service which is unique in Quebec. ☑



groupe MIRO
50 ANS
Le multiservice après sinistre inc.
R.B.Q. : 8262-9981-05
groupemiro.com

Urgence 24/7
Dégât d'eau, feu, etc.
Nettoyage bâtiment
Nettoyage vêtements
Entreposage
Construction
Services spécialisés
450.468.2033
1.800.267.2033

www.BoitesetCamion.com

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?*



Me Lebeau

Suite de la page 3

LE COPROPRIÉTAIRE DÉBOISE ET AMÉNAGE DANS LES PARTIES COMMUNES ET LE TRIBUNAL LE CONDAMNE À PAYER DES DOMMAGES AU SYNDICAT

Un mois plus tard, un autre copropriétaire informe le conseil d'administration que le copropriétaire dont il est question plus haut, a coupé des arbres et la haie de cèdres de manière à ouvrir une brèche sur la voie ferrée et les maisons situées de l'autre côté, pour lui et ses voisins. Il fait également des aménagements paysagers sur la propriété de la voie ferrée et il remplit le fossé qui sépare le terrain de la copropriété de celui de la compagnie ferroviaire.

Pour ce faire il a scié le cadenas sur la porte d'accès du terrain pour pouvoir y circuler en voiture.

Un de ses voisins adresse une plainte aux membres du conseil à l'effet que la jouissance de sa maison est maintenant diminuée à cause d'une diminution de son intimité.

Les administrateurs confrontent le copropriétaire qui a procédé à cette coupe et à ces travaux, et lui demandent de remettre les lieux en état, ce qu'il refuse verbalement de faire. Le syndicat lui transmet une mise en demeure de remettre les lieux en état à ses frais, mais le copropriétaire n'y donne pas suite.

Face à ce refus, le syndicat procède au remplacement des cèdres coupés, à un coût de 2 101,91\$. Cette facture d'un entrepreneur porte intérêt au taux de 2% par mois en cas de paiement en retard. Le syndicat met en demeure le copropriétaire de payer cette somme, mais ne reçoit aucun paiement de la part du copropriétaire.

Le syndicat poursuit donc le copropriétaire devant la Cour du Québec, division des Petites créances et lui réclame les montants suivants:

- haie de cèdres: 2101,91\$
- remplacement d'un cadenas 25,20\$
- frais de courrier recommandé: 10,18\$
- frais de stationnement, déplacement des administrateurs, essence, et autres: 350\$

Dans sa contestation écrite, le copropriétaire nie totalement les faits de la demande, et soutient que celle-ci est mal fondée en droit.

Analyse et appréciation par le Tribunal

Le Tribunal commence par rappeler aux parties que le litige est régi par les principes de l'article 1457 du Code civil du Québec qui se lit comme suit: «1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.»

Conséquemment, le syndicat doit donc, pour obtenir une indemnité, faire la preuve d'une faute du copropriétaire et d'un préjudice qui en résulte directement.

Le Tribunal remarque qu'il n'est pas contesté que le copropriétaire a abattu ou élagué des arbres faisant partie d'un écran de verdure situé entre le terrain du demandeur et la voie ferrée qui y est contiguë.

Le copropriétaire reconnaît que ses travaux ont créé une brèche dans l'écran de verdure mais il plaide qu'il n'a pas commis de faute civile au sens de l'article 1457 du Code civil du Québec, en raison que l'ancien propriétaire de son unité avait obtenu la permission écrite du syndicat d'abattre des arbres de cèdre. Il allègue de plus que les cèdres étaient malades. Il produit la lettre dont il est question, laquelle est signée par les membres du conseil d'administration de l'époque. Dans celle-ci il est écrit:

«La présente est pour confirmer que l'espace aménagé sur le terrain du CN

à l'arrière du condo # 49 est à l'usage exclusif du propriétaire qui habite le condo # 49

Toutefois, le Tribunal remarque que cette lettre ne permet pas de conclure que le demandeur a autorisé l'abattage ou l'élagage de certains arbres faisant partie de l'écran de verdure puisqu'elle autorise uniquement l'usage d'une parcelle de terrain et non pas sa transformation. De plus, l'argument à l'effet que les arbres abattus ou élagués n'appartenaient pas au demandeur mais, lors de son témoignage, le défendeur admet que certains de ceux-ci étaient sur une partie commune de la copropriété.

Selon le Tribunal, la preuve ne permet pas de déterminer la proportion des arbres abattus ou élagués qui se trouvaient sur le terrain du demandeur mais cette information n'a pas de conséquence.

Le Tribunal établit que le demandeur n'a pas été autorisé à abattre ou à élaguer les arbres faisant l'objet du litige. Donc, en l'absence d'autorisation, personne n'a le droit de couper ou d'élaguer des arbres qui se trouvent sur un terrain qui ne lui appartient pas, et ce, quelle que soit l'identité du ou des propriétaires de ces arbres.

Le copropriétaire qui exécute de tels travaux ne respecte pas «les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui» et il commet donc une faute civile au sens de l'article 1457 du Code civil du Québec.

Selon le Tribunal il n'y a cependant aucune preuve que la coupe d'arbres était nécessaire en raison de l'état des arbres. Au contraire, il est raisonnable de conclure que les arbres abattus ou élagués par le défendeur étaient comparables à tous les autres qui composent l'écran de verdure et les photographies produites au procès indiquent qu'ils remplissent adéquatement leur fonction soit, dissimuler la voie ferrée.

Le Tribunal décide donc que le défendeur a commis une faute civile lorsqu'il a abattu ou élagué les arbres faisant l'objet



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!



du litige, et que ceci a causé préjudice au syndicat à cause de la brèche créée dans l'écran de verdure.

Conséquemment, la réclamation de 2 101,91\$ est accueillie par le Tribunal.

Quant au cadenas coupé, le Tribunal remarque qu'il n'est pas contesté que la porte permettant l'accès des véhicules sur le terrain du demandeur est verrouillée par un cadenas.

Le témoignage du représentant du syndicat établit que le copropriétaire a scié, à deux reprises, le cadenas placé sur cette porte parce qu'il devait y circuler avec des véhicules lors de l'exécution de ses travaux.

Il est cependant admis que le copropriétaire a remplacé, à ses frais, l'un des deux cadenas.

Le Tribunal ne retient pas la version du copropriétaire pour le motif qu'il serait invraisemblable que le demandeur ait acheté inutilement un cadenas.

Le syndicat a donc droit au remboursement de la somme de 10,18\$ déboursée pour transmettre, par poste recommandée, une lettre de mise en demeure au copropriétaire.

Le Tribunal remarque qu'il n'y a par ailleurs aucun élément de preuve à l'appui de la réclamation pour «frais divers» au montant de 350\$ et elle sera rejetée.

La demande est donc accueillie par le Tribunal pour la somme de 2 137,29\$. En l'absence d'une convention écrite à cet effet, le syndicat n'a le droit qu'aux intérêts au taux légal, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec. ☑

Pour toute question sur ce sujet, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier.



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

10 ans GARANTIE

COUVREUR CSG INC.

APCHA ASSOCIATION PROVINCIALE DES CONSTRUCTEURS ET MANIPULATEURS DU QUÉBEC INC.

514.239.2667
ESTIMATION GRATUITE

RABAIS 8% POUR LES MEMBRES APQ

FORMATRICE

DISPONIBLE

VISIONNAIRE

GES-MAR


PRO-ACTIVE

EXPÉRIMENTÉE

EFFICACE

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



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

The co-owner cuts trees and clears the landscape in the common portions and the Court sentences him to pay damages to the Syndicate

In a recent judgment of the Court of Quebec, Small Claims Division, a co-owner who did deforesting, pruning and clearing of the common portions work for a Syndicate of co-ownership without permission is sentenced to pay damages to the latter.

The facts according to the Court

The Syndicate of co-ownership consists of ten privative portions, and luxury townhouses backed by a railway. A cedar hedge of a height of about 40 feet serves as a visual screen that hides the view of the railway track and of the other houses on the other side thereof.

The declaration of co-ownership for the property, which binds all the co-owners, stipulates that the co-owners can not carry out any work whatsoever on the common portions of the building without the permission of the Syndicate.

During the summer, one of the co-owners is preparing to do work on the common portion in front of his townhouse. The members of the Board of Directors of the Syndicate are alerted by the situation and they inform the co-owner in question. They give him notice that he can not do work without permission and without having previously

submitted to the Board a plan of the work envisaged as well as a date of completion of the work. The co-owner answers the Directors that he has no permission to ask and that he intends to proceed.

A month later, another co-owner informs the Board of Directors that the co-owner referred to above has cut trees and the cedar hedge to open a gap towards the railway track and the houses at the other side, for himself and his neighbours. He also alters the landscaping on the property of the railway and he fills up the ditch that separates the grounds of the co-ownership from those of the railway company. To do this he sawed the padlock on the access gate of the grounds to be able to drive around there in his car.

One of his neighbours files a complaint to the members of the Board to the effect that the enjoyment of his house is now reduced due to a decrease in his privacy.

The administrators confront the co-owner who did this tree cutting and this work and ask him to restore the site to its original state which he verbally refuses to do. The Syndicate sends him a notice to restore the site in state at his own expense, but the co-owner does not follow suit.

Faced with this refusal, the Syndicate proceeds by replacing the cut cedars,

at a cost of \$2101.91. This contractor's bill bears an interest of 2% per month in case of late payment. The Syndicate gives notice to the co-owner to pay this amount, but receives no payment from the co-owner.

The Syndicate therefore takes legal action against the co-owner before the Court of Quebec, Small Claims Division, and claims the following amounts from him:

- Cedar hedge: \$2,101.91
- Replacement of a padlock: \$25.20
- Registered mail expense: \$10.18
- Parking fees, travel of the administrators, gasoline, and miscellaneous: \$350

In his written objection the co-owner totally denies the facts of the request and claims that it is not lawful.

Analysis and assessment by the Court

The Court begins by reminding the parties that the dispute is governed by the principles of Section 1457 of the Civil Code of Quebec, which reads as follows:

"1457. Every person has a duty to abide by the rules of conduct which lie upon him, according to the circumstances, usage or law, so as not to cause injury to another. Where he is endowed with reason and fails in this duty, he is responsible for any injury he causes to another person

by such fault and is liable to reparation for the injury, whether it be bodily, moral or material in nature. He is also liable, in certain cases, to reparation for injury caused to another by the act or fault of another person or by the act of things in his custody."

Consequently, the Syndicate must therefore, in order to obtain compensation, prove the fault of the co-owner and the injury directly resulting from it.

The Court notes that it is not disputed that the co-owner has cut or pruned trees being part of a green screen situated between the applicant's property and the railway which is contiguous to it.

The co-owner acknowledges that his work has created a breach in the green screen but he argues that he did not commit a civil fault within the meaning of Section 1457 of the Civil Code of Quebec because the former owner of his unit had obtained written permission from the Syndicate to cut down cedar trees. In addition he alleges that the cedars were sick. He produces the letter in question, which is signed by the members of the Board of the time. In it is written:

"This is to confirm that the space provided on the CN field behind the condo # 49 is for the exclusive use of the owner who lives in condo # 49." *Continued page 19*



Me Lapointe

VRAI ou faux?

Suite de la page couverture

Chacun des conjoints de fait, après trois ans de vie commune, a des droits dans la propriété qu'il habite avec l'autre, malgré le fait qu'elle soit la propriété d'un seul des conjoints au départ.

Dans notre petite histoire, Monsieur, s'il était marié ou uni civilement avec Madame et advenant la cas où la maison a été acquise par Madame durant le mariage ou l'union civile ou avant, mais qu'il reste une balance du prêt hypothécaire à payer au moment de l'union, aurait alors droit à une certaine portion de la valeur de la résidence familiale en cas de séparation de corps, dissolution ou nullité du mariage ou de l'union civile, le tout selon un calcul prévu par la loi. Il s'agit bien d'un droit de créance, et non pas d'un droit de propriété.

De plus, il existe certaines restrictions dans la loi concernant ce que le conjoint a le droit de faire avec la résidence familiale sans l'accord de sa douce moitié. La loi différencie selon le nombre de logement(s) ce que le propriétaire marié ou uni civilement peut faire de son immeuble sans le consentement de son conjoint si un des logements sert à titre de résidence familiale. Aliéner l'immeuble (le vendre, le céder), le grever d'un droit réel (tel une hypothèque) ou louer à des tiers la partie réservée à l'usage de la famille pourrait donc être soumis au consentement du conjoint, sous réserve de sanctions, voire la nullité de l'acte passé et/ou l'obtention de dommages-intérêts.

Dans tous les cas, il est important de comprendre ce qui adviendrait en cas de séparation, de décès... si l'une des deux personnes dans le couple n'est pas propriétaire des biens, ou si les deux le sont, mais que la contribution aux charges est inégale. Il est important de savoir que si le mariage ou l'union civile procure une petite protection à cet égard, les conjoints de fait ont également la possibilité de prévoir par convention les responsabilités de chacun dans le couple concernant les dépenses, une séparation inégale de la propriété ou de certains biens en fonction de l'apport de chacun en cas de rupture. ☑

Question

pour tester vos connaissances:

Si je donne un rabais à mon locataire, mais que le prix indiqué sur bail est plus élevé, quel est le montant qui sera pris en considération par la Régie du Logement?

Réponse dans la prochaine parution.

True or False?

Each one of 2 de-facto spouses, after three years together, has rights to the property they live in with one another, despite the fact that it was owned by one spouse only at the beginning.

Response: FALSE

What is mine is yours. "Chako ni changu," they say, in the language of the Lion King, where everything is beautiful! Outside the cartoon, it is not quite what the law actually provides.

For convenience, imagine a couple composed of Mr. and Mrs.

The Mrs is the owner of the residence. She has been living in it with the Mr. for ages and they are de-facto spouses, therefore, they are not married or civilly united.

The Mister, who participates in the expenditures, in the mortgage payments and in making improvements to the property, also considers him-

self to be owner of the dwelling he has lived in for so long and to which he contributes.

Unfortunately, the Mr. will have a

It is important to know that if the marriage or civil union provides the protection by convention the responsibilities of each one in the couple in case of rupture

nasty surprise in case of separation: the law provides no right of ownership to a spouse who is not the owner of the property in which they both live, whether he be married, in civil union or de-facto spouse, regardless of the length of the union.

Continued page 18

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

BÉTONEL^{MD}



Offre spéciale

Pour les membres de
L'Association des Propriétaires du
Québec

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

35%

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

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



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

www.betonel.com



Me Soucy

ENCAISSER UN CHÈQUE APRÈS UN JUGEMENT PEUT AVOIR DE FÂCHEUSES CONSÉQUENCES



Le propriétaire après une décision rendue en résiliation du bail pour du non-paiement de loyer, ne peut pas encaisser les loyers subséquents sans se voir opposer une renonciation à la résiliation du bail.

Les faits

La Cour du Québec est saisie de la part du locataire d'une requête en opposition au préavis d'expulsion du logement qu'il louait de la locatrice, à la suite de la résiliation du bail prononcée par la Régie du logement en non-paiement le 6 mai 2008, résiliation accompagnée d'une ordonnance d'expulsion.

Le locataire soutient que l'encaissement par la locatrice d'un mandat bancaire représentant le loyer du mois de juin 2008, après la résiliation du bail, a reconduit le bail. Le locataire a reçu la décision de la Régie du logement le 7 mai 2008.

Le locataire a remis à la locatrice un mandat bancaire daté du 3 juin 2008 d'un montant de 733.00\$ avec la mention « pour loyer juin 2008 ». Le mandat bancaire a été encaissé par la locatrice sans commentaire ou remarque particulière de la dite locatrice.

Le 3 juillet 2008, le locataire a remis un autre mandat bancaire d'un montant de 739,50\$ représentant le « loyer juillet 2008 », tel qu'inscrit sur le mandat. Le mandat bancaire du 3 juillet 2008 n'a pas été encaissé par la locatrice.

Analyse de la Cour

Selon le tribunal: « Il ressort de la jurisprudence largement majoritaire émanant de notre Cour - tout étant bien entendu une question de circonstances et d'appréciation de la preuve - que le fait pour un propriétaire d'encaisser un loyer se rapportant à une période postérieure à la date de la résiliation du bail et de l'ordonnance d'expulsion - en l'espèce, le mandat bancaire concernant le mois de juin alors que le bail a été résilié le 5 mai 2008 - sans émettre de réserves ou exprimer des commentaires, constituait une transaction entre les parties au sens de l'article 2631 C.c.Q. visant à reconnaître au locataire son droit à être maintenu dans les lieux loués et une perte volontairement consentie par le propriétaire de son droit d'obtenir l'expulsion de son locataire »¹

Cet encaissement de loyer de juin 2008 qui avait une valeur de transaction entre les parties a donc fait en sorte que la locatrice a renoncé à son droit à l'expulsion du locataire et ne peut l'exercer. Il sera donc fait droit à la requête du locataire en opposition au préavis d'expulsion et ledit préavis sera annulé par la Cour du Québec.

Ce principe de la renonciation à l'expulsion du locataire par l'encaissement d'un montant de loyer postérieur à la résiliation du bail, a été retenu dans plusieurs autres décisions.

Dans l'affaire *Bernier c. Grenier*², le locateur a toléré la présence de sa locataire pendant plusieurs jours et a perçu un loyer différent de celui prévu au bail précédent. La Cour du Québec a retenu que le locateur a renoncé aux droits conférés par la décision de Régie ordonnant la résiliation du bail précédent et l'expulsion de la locataire. L'argumentation du prix du loyer constitue donc un indice d'accord de volonté pour un nouveau bail. La perception d'un loyer différent de celui en vigueur auparavant démontre une nouvelle entente de bail.

Suite à la page 19

LA FAÇON FUTÉE DE ROULER ET D'ÉCONOMISER THE SMART WAY TO DRIVE AND SAVE MONEY

1 BRANCHEZ

CONNECT

2 CONDUISEZ

DRIVE

Jusqu'à 25%
Up to 25%

3 ÉCONOMISEZ

SAVE

Enfin, des économies qui reflètent vos bonnes habitudes de conduite.

Intelauto™ est un nouveau programme d'assurance basé sur l'usage qui peut vous faire **économiser jusqu'à 25%** lors du renouvellement de votre assurance auto.

Finally, savings that reflect your good driving habits.

Intelauto™ is a new usage-based insurance program that can **save you up to 25%** on your auto insurance at renewal.

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Assureur de groupe auto et habitation

Commencez à économiser!
Visitez intelauto.ca
1 855 801-8830

Les détails au sujet du programme Intelauto sont disponibles sur intelauto.ca. Certaines conditions s'appliquent. Intelauto est souscrit auprès de La Personnelle, assurances générales inc. au Québec et auprès de La Personnelle, compagnie d'assurances en Ontario. Intelauto est une marque de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, utilisée avec permission par La Personnelle, assurances générales inc. La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. au Québec et La Personnelle, compagnie d'assurances en Ontario. Intelauto est offert en Ontario et au Québec seulement.

Get started!
Visit intelauto.ca
1-855-801-8830

Details about the Intelauto Program are available at intelauto.ca. Certain conditions apply. Intelauto is underwritten by The Personal General Insurance Inc. in Quebec and by The Personal Insurance Company in Ontario. Intelauto is a trademark of The Personal Insurance Company, used with permission by The Personal General Insurance Inc. The Personal refers to The Personal General Insurance Inc. in Quebec and The Personal Insurance Company in Ontario. Intelauto is offered in Ontario and Quebec only.

La bonne combinaison.

Travaux de rénovation. Trucs des pros.

Économisez de l'argent tout en augmentant les revenus locatifs

Donc, vous avez décidé de rénover votre bien locatif. Il est souvent difficile de réduire les coûts de rénovation.

Voici quelques conseils relativement peu coûteux qui vous aideront à améliorer l'apparence de vos appartements, tout en maximisant le potentiel de revenu.

1. Ne le traitez pas comme un chez-soi, plutôt comme un logement à louer.

Tout d'abord, il est inutile de travailler sur les mêmes normes rigoureuses que vous pouvez appliquer à votre propre maison. En effet, ce qui vous plaît ne sera pas nécessairement au goût de votre locataire. L'objectif le plus important est de s'assurer que la propriété soit fonctionnelle et confortable.

2. Aidez vos locataires à se visualiser dans votre appartement.

Pendant une visite de la propriété, un locataire potentiel se pose une question très importante: «Est-ce que je me vois ici?»

Vous devez faire face à cet effet par la présentation du logement dans son meilleur état.

Un salon bien organisé peut aider les locataires à imaginer l'emplacement des meubles.

Idéalement, votre propriété devrait être propre et à l'ordre pour chaque visite.

Désencombrez les comptoirs de cuisine ou ceux de la salle de bain et réduisez le nombre de bibelots, de plantes et d'objets personnels.

Assurez-vous que votre hall d'entrée est bien éclairé. Enlevez les choses qui peuvent obstruer le passage.

Si l'appartement semble usé et poussiéreux, prévoyez de le nettoyer.

S'il est sombre, ouvrez tous les stores, allumez toutes les lumières ou peignez les murs en couleur claire. Peut-être, vous devriez acheter des extra-lampadaires pour l'éclairage supplémentaire.

Si la propriété semble petite, envisagez d'enlever un mur en entier ou partiellement pour créer un espace ouvert.

Si la propriété semble vide, installez-y des meubles. Les boutiques de location de meubles acceptent les versements hebdomadaires, bimensuels ou mensuels. Au Québec il y a deux grandes compagnies de

location de meubles:

Loca-Meuble (www.loca-meuble.com) et EasyHome (www.easyhome.ca). Vous pouvez y trouver non seulement l'ameublement de toutes

sortes, mais aussi des électroménagers, de l'électronique, des climatiseurs et même des ordinateurs.



l'Oxyclean et l'adoucissant (facultatif). Puis ajouter dans l'eau chaude doucement afin d'éviter des bulles. Mélanger doucement jusqu'à ce que Oxyclean soit dissous. Verser dans un pot de taille gallon pour le stockage. C'est un mélange (vous devez diluer 1/4 tasse de la solution à un gallon d'eau). Donc utilisez chaque fois quand vous ajoutez de l'eau à votre aspirateur de tapis. Ou mieux encore il suffit de suivre les instructions de votre appareil.

Plafonds

Les plafonds ont rarement besoin d'être peints. À moins que les occupants précédents étaient de gros fumeurs ou que la cuisine était extrêmement malpropre, le plafond aura probablement l'air propre.

Murs

Pensez à utiliser une gomme magique (Mr. Propre, par exemple) pour nettoyer les murs des éraflures et des empreintes de doigts avant de les repeindre.

4. Mettre l'accent sur la cuisine et les salles de bain.

C'est connu que certains travaux sont plus profitables que d'autres.

Cuisines et salles de bain offrent généralement le plus grand facteur "wow". Optez pour le style contemporain ou en améliorant le côté pratique. Vos locataires, comme tout le monde, ne veulent pas se laver dans une salle de bains sale ou

moisie. Ils ne veulent pas cuisiner dans une cuisine des années 70. Une belle cuisine va attirer un locataire de qualité.

En effet, investir dans la rénovation de la salle de bain ou de la cuisine donne les meilleurs résultats.

5. Nettoyez souvent et remplacez la plomberie et les accessoires de bain.

Retenez ce principe: une maison propre, à l'ordre et en bon état inspire la confiance. Et en gagnant la confiance de vos visiteurs, vous augmentez vos chances de trouver des bons locataires!

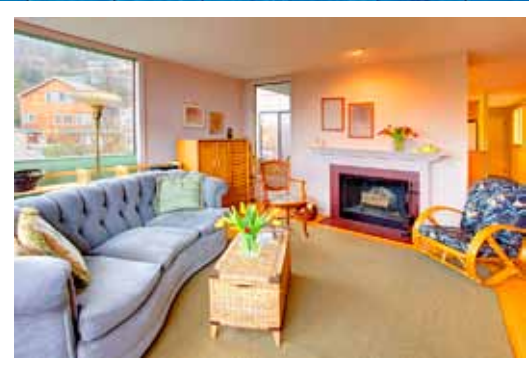
Nettoyez le robinet/lavabo/poignées de douche

Utiliser de l'eau si chaude que vous pouvez à peine y toucher.

Vous n'avez pas à changer des pièces entières. Souvent, certains remplacements mineurs aideront à votre propriété à paraître plus jolie.

Nettoyez, et... nettoyez encore. Effectuez un nettoyage en profondeur pour chaque nouveau locataire. Si vous ne savez pas comment nettoyer, appelez un service de ménage professionnel. Oui, c'est important.

Suite à la page 17



3. Réparer avant de remplacer

Le problème de la plupart des propriétaires est qu'ils vont se précipiter d'effacer le contenu de la maison, peindre tout l'intérieur, installer de nouveaux tapis et ouvrir la voie à des locataires le plus rapidement possible.

Bien que cela semble tout à fait raisonnable, gardez à l'esprit que cela coûte très cher.

En effet, dans la plupart des cas un appartement peut souvent être remis à l'état neuf sans trop dépenser.

Gardez en tête ces 3 choses principales:

Tapis

Les propriétaires ont souvent un horaire strict dans lequel ils remplacent les tapis tous les 7 ans ou plus. Tout d'abord, essayez de nettoyer les tapis avant de les remplacer. Un professionnel peut souvent faire paraître le tapis bien plus propre, et ne facturera qu'une fraction du coût d'un nouveau tapis

Astuce: Une recette fait maison pour enlever des taches de gras du tapis.

Ramasser le liquide, saupoudrer du bicarbonate de soude ou de féculé de maïs sur la tache et laisser absorber pendant 10 minutes. Ensuite aspirez.

Mélanger une cuillère à soupe de liquide vaisselle transparent et une cuillère à soupe de vinaigre blanc avec deux tasses d'eau chaude. À l'aide d'un chiffon blanc (vous pouvez utiliser un gant de nettoyage en microfibre), éponger la tache avec la solution détergent/vinaigre. Continuez jusqu'à ce que tout liquide soit absorbé. Lavez à l'eau froide et séchez.

Si vous avez un aspirateur pour tapis, vous pouvez fabriquer une solution (shampooing). Voici ce que vous aurez besoin:

2 cuillères à soupe de liquide détergent à lessive Tide, 1/4 tasse de nettoyant, 1 cuillère Oxyclean, 1 cuillère à thé de Downy Adoucissant (optionnel), eau chaude, un gallon.

Méthode: mélanger le nettoyant,

CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Agence de location
3. Analyse de sol
4. Annonces de location
5. Appareils ménagers
6. Armoires de cuisine
7. Assurances
8. Avocats
9. Baignoires
10. Balcon
11. Béton
12. Chauffe-eau
13. Chauffage Climatisation Gaz
14. Construction Rénovation
15. Courtiers immobiliers
16. Couvreurs
17. Décontamination
18. Détective privé
19. Drainage
20. Ébénisterie
21. Électricité
22. Entretien ménager
23. Évaluateurs
24. Exterminateur
25. Fenêtres
26. Financement alternatif
27. Génératrice (entretien)
28. Gestion d'appels
29. Gestion de dépenses
30. Gestion Immobilière
31. Huissiers de justice
32. Ingénierie
33. Impôts fiscalité
34. Impression
35. Insonorisation
36. Inspection
37. Inspecteurs Bâtiments
38. Lavage
39. Maçonnerie
40. Nettoyage et entretien
41. Peinture
42. Plancher
43. Plomberie
44. Portes et fenêtres
45. Produits nettoyants
46. Protection Incendie
47. Réparation
48. Téléphones mobiles
49. Traitement des eaux
50. Travaux en hauteur
51. 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

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)

WILLIAM CONTE POUR WILLIAM CONTE INC.
Courtier Immobilier, Groupe Sutton Synergie de l'Est Inc.
Tél : (514) 894-2000
wconte@sutton.com

- Service professionnel de location de logement
- Résidentiel et commercial
- l'Ile de Montreal, Laval et Rive Nord
- On s'occupe de a a z, placer les annonces, prise de rendez vous, faire les visites, enquête complète sur l'application et rédaction du bail + annexes nécessaires
- affiches des annonces sur plus de 20 sites internet plus sur notre site www.louemontreal.ca
- Service de réponses 24heures 7 jours sur 7

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. ASSURANCES

AssurExperts Pierre Auchu inc
750, 16ème Avenue, bureau 2,

- Montréal (QC) H1B 3M7**
T.: (514) 509-7002
E.: (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

Services financiers Chalifoux
Mathieu Chalifoux, Conseiller en sécurité financière
Tél.: (514) 622-9996
mathieu@sfchalifoux.ca
www.sfchalifoux.ca

- Assurance partnership
- Assurance prêt commercial
- Assurance collective (10 employés et +)
- Bonification, patrimoine et succession
- Compagnie de gestion, stratégie fiscale
- 15 assureurs vies membres Assuris

8. 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.

9. BAIGNOIRES

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

10. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc
Claude Lacasse, Propriétaire
Tél.: (514) 365-9630
Autre: (514) 773-9630
clacasse@fibrobalcon.com
www.fibrobalcon.com

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

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

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

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

11. 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

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

12. 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

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

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

13. 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

14. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction Bostan inc.
(514) 510-7310
(514) 973-1973
b.construction@outlook.com
constructionbostan.ca

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

Construction GS BOLDUC Inc.
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
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
- RBQ 2744-8901-85

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

Gestion D & R Poirier Inc
Daniel Poirier
Tél.: (450) 763-2158
Cell.: (514) 269-9115
drpoirier@videotron.ca

- Résidentiel, Commercial
- Système intérieur
- Démolition
- Adaptation
- Décontamination amiante
- RBQ 8273-8444-27

Les Réalisations François Laprise Inc
François Laprise
Cell.: (514) 434-4242
franc77@videotron.ca

- Travaux intérieur et extérieur / Interior and exterior works
- Fer forgé, patio, brique et béton / Whrought iron, patio, brick and concrete
- Revêtement à l'époxy (Plancher de béton, structure d'acier) / Epoxy revetment (concrete floor, metal structure)

- Menuiserie et rénovation / Caprenty and renovation
- RBQ, APCHQ, Visa/MasterCard

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

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

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

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

15. COURTIER IMMOBILIERS

BlocDirect inc.
Sylvain Ross
Sans frais: 1 877 591 0088
sylvain.ross@blocdirect.com
www.blocdirect.com

- Nous vendons uniquement des immeubles à revenus!
- Plus de 220 millions vendus!
- Plus de 750 dossiers actualisée!
- Bâtitteur de fortune, et ce, depuis 25 ans!
- Gratuit, suivez la valeur de votre immeuble!

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

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

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

Groupe Sutton Centre Ouest Inc
Benoit Beaudoin, Ctr. Imm. Com.
Tél.: (514) 483-5800
Autre : (514) 260-7337
benoitbeaudoin@videotron.ca

- Spécialité 6 logements et +
- Analyse de rentabilité
- Évaluation valeur marchande
- Service professionnel

Multi Immo Gisèle Auger
Gisèle Auger - Courtier immobilier agréé
Tél.: (514) 703-4159
Autre : (514) 813-5707
info@multiimmo.ca
www.multiimmo.ca

- Vente - Achat
- Champs d'expertise : Immeubles à revenus
- Professionnalisme
- Service clé en main

16. COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.
Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166
Sans frais: 1-800-341-1443
info@couvertureslachenaie.com

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

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

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

René Perron Ltée
9150 Pascal Gagnon,
St-Léonard, H1P 2X4
Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102
info@perroncouvreurs.com
www.perroncouvreurs.com
Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012, 2013 et 2014

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

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

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

17. 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

18. 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

19. DRAINAGE

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

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

20. ÉBÉNISTERIE

Ébénisterie des Moulins Inc.
Michel Roberge, Président
Tél.: (450) 941-0777
Cell.: (514) 742-2032
info@edesmoulins.com
www.edesmoulins.com

- Meubles sur mesure
- Meubles intégrés
- Travaux de restauration (Patrimoine)
- Gravure sur Pierre
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- RBQ 5663-8372-01

21. ÉLECTRICITÉ

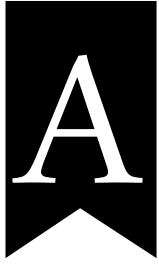
Akom Electricque
Tél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838

- 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

TO CASH A CHEQUE AFTER A JUDGMENT MAY HAVE NASTY CONSEQUENCES



After a decision to terminate the lease for non-payment of rent the owner can not cash subsequent rents without facing a waiver of the termination of the lease.

The facts

The Court of Quebec is seized by a tenant with a motion to oppose the eviction notice from the apartment he rented from the landlady, after the termination of the lease decided by the Régie du logement for non-payment on May the 6th, 2008, termination which was accompanied by an eviction order.

The tenant argues that the cashing in by the landlady of a cheque for payment by a bank representing the rent for the month of June 2008, after the termination of the lease, renews the lease. The tenant has received the decision of the Régie du logement on 7 May 2008.

The tenant gave the landlady a money order dated June 3, 2008 in the amount of \$733.00 with mention "for the rent of June 2008." The money order was cashed by the landlady without comment or special note of the said landlady.

On July 3, 2008, the tenant gave another money order in the amount of \$739.50 representing the "rent of July 2008," as written on the warrant. The bank mandate of 3 July 2008 has not been cashed by the landlady.

Analysis of the Court

According to the Court: "It is clear from the large majority of jurisprudence from our Court - while everything of course being a question of circumstances and assessment of the evidence - that the fact that a landlord collects rent relating to a period after the date of termination of the lease and the eviction order - in this case, the bank mandate for the month of June when the lease was terminated on May 5, 2008 - without reservations or expressing comments, constituted a transaction between the parties within the meaning of section 2631 of the C.c.Q. aimed at recognizing the tenant's right to stay in the leased premises and a loss voluntarily granted by the owner of his right to obtain the eviction of the tenant."¹

This collection of rent for June 2008, which had a value of transaction between the parties, has therefore meant that the landlady has waived her right to evict the tenant and can not exercise it anymore. Justice will therefore be granted to the request of the tenant as opposed to the expulsion notice and such notice will be cancelled by the Court of Quebec.

This principle of waiver of evicting the tenant

by cashing a rent amount subsequent to the termination of the lease has been retained in several other decisions.

In the Grenier v. Bernier² case, the landlord has tolerated the presence of his tenant for several days and received a different rent than the one under the previous lease. The Court of Quebec held that the landlord has waived the rights conferred by the Régie's decision ordering the termination of the previous lease and the expulsion of the tenant. The argument of the rental price is therefore an indication of voluntary agreement for a new lease. The perception of a different rent than the one in effect before demonstrates a new lease agreement.

In Tremblay v. 9117 2684 Québec inc., the Court of Quebec emphasizes the need for the landlord to tell the tenant in good faith his position on the intention to hold a new lease or not. In this case, judge Martin Hébert expresses the opinion that "the owner can not in good faith pretend to terminate the lease while reaping the benefits attached to it without clearly having made known his intentions to the tenant at the first opportunity."³

Recently, on January 15, 2014, the Court of Quebec confirmed this principle:

"The recognition of the tenant's right to be kept in the premises for a new lease may result in particular from the receipt of payment of rent after a



PERFORMANCE HYPOTHÉCAIRE
Agence Hypothécaire



Luc Vanier
Courtier immobilier agréé
prêt hypothécaire

Téléphone : (514) 571-8533
Télécopieur : (514) 447-2071
Courriel : vanier.luc@gmail.com
site Web : www.lucVanier.ca
2572 boul. Daniel-Johnson 2e étage
Laval (Québec) H7T 2R3

POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE

Multi-Logement	Achat
Commercial	Refinancement
Résidentiel	Renouvellement

Unité mobile

nettoyage haute pression
Lessard



francislessard@videotron.ca 514.424.6346

lease has previously been terminated, and that without any indication, protest or reservation, by the landlord."⁴

Protest and rights reservation

To be able to collect rent after a decision to terminate without renouncing the expulsion, the landlord must protest the payment.

Continued next page

20 ans d'expérience

PRO-SEC

Pour un service personnalisé et des résultats inégalés

Nettoyage de tapis, meubles et carpettes

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats

20% Rabais

Résidentiel • Commercial

Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord

514 725-7747
450 462-7747

pro-sec.ca

Continued from previous page

When a landlord receives a payment by cheque, he must send a letter by registered mail to the tenant that he will cash the said cheque, within five (5) days, without prejudice to his right of expulsion writing clearly that "I will proceed to cashing the cheque but I do not deny the decision of the Régie du logement and I will proceed with your eviction from the housing." The five (5) day delay is there to allow the tenant to cancel his cheque if he does not agree with the cashing under the reservations made. In addition, before cashing the said cheque by the landlord the latter must write on the back of the cheque the words "without prejudice to the expulsion." Payment is therefore protested and does not prejudice your right to expulsion.

If the tenant pays in cash, it must be explained to him, ideally before a witness, to the tenant that we accept the sum but that we do not, but that we will still proceed with the eviction from the housing. One should also register on the receipt the mention "without prejudice to expulsion, this is not a waiver of the decision of the Régie du logement and I will proceed with your expulsion from the housing" and send the registered letter to the tenant as

soon as possible of your intention to evict the tenant and that you have no intention whatsoever to renew the lease terminated by the Régie du logement.

1 - Apartements Capreit inc. v. Poliquin, 2008 QCCQ 7243

2 - Bernier v. Grenier, 2006 QCCQ 14115, par 12.

3 - Tremblay v. 9117-2684 Québec inc. QCCQ 4531, par. 17

4 - Coop d'habitation Fou Rire du Sud-Ouest de Montréal v. Genimous 2014 QCCQ 195 par 28.

Suite de la page 11

Travaux de rénovation. Trucs des pros.

Économisez de l'argent tout en augmentant les revenus locatifs.

Peinturez les murs au moins tous les 5 ans. Une nouvelle couche de peinture de couleur claire donnera à votre propriété la fraîcheur. Les couleurs tendance 2014 chez Dulux de Bétonel sont: le bleu pâle grisonnant délavé est en fait une base idéale pour mettre en valeur des meubles de bois naturel et ajouter de la clarté à une pièce autrement sombre ("Soie Bleu" 30BB 62/097) ; le vert tendre mentholé idéal dans les pièces à aires ouvertes, il se marie bien avec les teintes de bois, ainsi que les accents d'orangé, de bleu marine et même de rose orchidée («Île Océanique» 10GG 57/307) ; ou encore la couleur plus saturée et gourmande qui évoque les voyages et la bonne nourriture: "Carillon" (10YR 26/462), la couleur riche et pulpeuse qui saura égayer votre cuisine auparavant tout en blanc ; Le gris

est encore très à la mode cette année ("Gris Ardoise" A2006), une couleur qui peut être mariée à toutes les couleurs



neutres. Ainsi vous pouvez ajouter un peu de nouveauté à votre décor sans tout avoir à repeindre l'appartement.

3. Remplacez des accessoires.

Exemples: poignées de porte qui collent, toilettes qui fonctionnent en permanence; éclairage fait avant 1990; matériel du cabinet qui a perdu sa finition; mini-stores à lamelles manquantes; des robinets ou des éviers qui coulent

6. Les dépenses minimales dans l'aménagement paysager vous apporteront de grandes récompenses.

Fleurs

Des fleurs donnent à un immeuble une ambiance plus chaleureuse!

La façade de votre immeuble est la première chose que voit un potentiel locataire. Même si cela paraît moins important, l'extérieur de votre bâtiment a besoin d'avoir l'air propre et soigné.

Si votre propriété a une cour en avant,

assurez-vous que votre gazon est tondu et bien entretenu.

Si vous avez des buissons et parterres de fleurs, répandre du paillis pour leur donner un éclat frais.

Si vous avez un jardin, assurez-vous que des buissons et des arbres ne cachent pas la vue, surtout s'il y a un joli lac ou la montagne.

Enfin, assurez-vous que la cour est sécurisée: vérifiez toutes les charnières, serrures et portes; solidifiez ou remplacez des pierres manquantes de la marche.

Peut-être que l'apparence de la façade de votre bâtiment n'est pas parfaite, mais la cour est propre et sûre. Si vous pouvez arranger ça, l'imagination de vos candidats fera le reste.

Résumé

Soyez méthodique en veillant sur votre propriété. Essayez de voir cette mission «Rénovation» comme des petits boulots, pas un gros travail. Si quelques tâches ne sont pas tout à fait nécessaires, laissez-les pour la prochaine fois.

Probablement, vous avez déjà effectué des petits et grands travaux pour embellir votre bien locatif, mais très peu de résidents avaient remarqué tous les soins.

Lorsque les locataires déménagent, donnez une liste d'état avec les dates des réparations accomplies, ce qui leur donne l'occasion de souligner toutes réparations que vous avez faites.

Les locataires ne veulent pas vraiment vivre dans un élégant établissement super-peluche, trop de style, mais plutôt dans un espace de vie fonctionnel où ils seront à l'aise et pourront passer du bon temps. ☑

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

Continued from page 8

True or False?

Each one of 2 de-facto spouses, after three years together, has rights to the property they live in with one another, despite the fact that it was owned by one spouse only at the beginning.

For married or civil-union couples, there is a little more protection. Indeed, there is the family heritage, thus creating an interest in the family residence for the spouse who does not own that property. The family residence is the place where family members dwell while exercising their main activities. In our little story, the Gentleman, if he were married or civilly united with the Lady and in the event where the house was acquired by the Mrs during the marriage or the civil union or beforehand, but if there remains a balance of the mortgage to be paid at the time of the union, the Mr would then be entitled to a certain portion of the value of the family home in the event of bodily separation, dissolution or nullity of the marriage or civil union, all of this according to a calculation provided by the law. It concerns indeed a claim, and not a property right.

Moreover, there are some restrictions in the law regarding what the spouse has the right to do with the family home without the consent of his/her better half. The law differs according to the number of accommodation(s) that the married or civilly united owner can do with his/her property without the consent of his spouse if one of the dwellings serves as a family residence. Alienating the property (by selling or assigning it), by investing it with a real right (such as a mortgage) or renting it to a third party results in a situation in which the part reserved for usage by the family could become subject to spousal consent, subject to sanctions or to the nullity of the deed and/or of obtaining damages with interest.

In all of these cases, it is important to understand what would happen in the event of separation or death ... if one of the two persons in the couple does not own the property, or if both are owners but the contribution to the costs is uneven. It is important to know that if the marriage or civil union provides a little bit of protection in this regard, de-facto spouses also have the opportunity to provide by convention the responsibilities of each one in the couple regarding expenditures, unequal separation of property or of certain assets based upon the contribution of each in case of rupture. ☑

Question

to test your knowledge:

If I give a rebate to my tenant but the rental rate in the lease turns out to be higher, which amount will then be taken into consideration by the Régie du logement?

Answer in the next issue

Vous avez des jugements contre vos locataires?

Nous faisons la collection pour vous !



- Rapport informatique pour chaque dossier sur demande;
- Bref d'exécution et de possession, saisie de salaire ou de compte bancaire ; de biens meubles et immeubles;
- Des forfaits en fonction de votre budget.

Pour information, contactez le 514-866-5569 poste 200 ou par courriel à info@immoloi.com

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.

NOUVELLE GÉNÉRATION DE REVÊTEMENT EN VINYLE

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

DISPONIBLE AU

Centre du plancher 640
450.491.5655

514.990.1640 / 1 800 661.5655

Entrepôt du plancher Laval
450.669.3362



Continued from page 7

The co-owner cuts trees and clears the landscape in the common portions and the Court sentences him to pay damages to the Syndicate

However, the Court notes that this letter does not allow to conclude that the applicant has authorized the felling or pruning of some trees being part of the green screen because it only allows the use of a plot of land and not its transformation. Moreover, the argument to the effect that the trees felled or pruned did not belong to the applicant but, in his testimony, the defendant admits that some of these were situated on a common portion of the co-ownership.

According to the Court the evidence does not allow to determine the proportion of felled or pruned trees that were on the grounds of the applicant but this information has no effect.

The Court determines that the applicant was not allowed to cut or prune trees subject of the dispute. So, in the absence of authorization, nobody has the right to cut or prune trees that are situated on land that does not belong to him, and that, whatever the identity of the owner(s) of these trees.

The co-owner who carries out such work does not comply with "the rules of conduct which, according to the circumstances, usage or law, he is bound by, so as not to cause harm to others" and he therefore commits a civil fault within the meaning of Section 1457 of the Civil Code of Québec.

According to the Court, however, there is no evidence that the cutting of trees was necessary due to the condition of the

trees. On the contrary, it is reasonable to conclude that the trees felled or pruned by the defendant were comparable to all the other trees that make up the green screen and the photographs shown at the trial indicate that they adequately fulfill their function, i.e. which is to conceal the railway track.

The Court decides therefore that the defendant committed a civil wrong when he cut and pruned the trees, subject of the dispute, and this has caused injury to the Syndicate because of the opening created in the green screen.

Consequently, the claim of \$2101.91 is received by the Court.

As for the cut padlock, the Court notes that it is not disputed that the gate allowing vehicular access to the applicant's property is locked by a padlock.

The testimony of the representative of the Syndicate determines that the co-owner has sawn, twice, the padlock placed on this gate because he had to move around there with vehicles during the execution of his work. It is however recognized that the co-owner has replaced, at his expense, one of the two padlocks.

The Court did not accept the version of the co-owner on the grounds that it would be unlikely that the applicant has unnecessarily bought a padlock. The Syndicate is therefore entitled to a refund of the sum of \$10.18 disbursed to transmit, by registered mail, a letter of formal notice to the co-owner. The Court notes that there is however no evidence to support the claim for "miscellaneous expenses" to the amount of \$350 and it will be rejected.

The request is therefore received by the Court in the amount of \$2,137.29. In the absence of a written agreement to this effect the Syndicate has the right only to interest at the legal rate, plus the additional indemnity provided for in Section 1619 of the Civil Code of Québec.

For any questions on this subject, do not hesitate to contact our team of lawyers specialized in real-estate law. ☑

Suite de la page 10 Encaisser un chèque après un jugement peut avoir de fâcheuses conséquences

Dans Tremblay c. 9117 2684 Québec inc., la Cour du Québec met l'accent sur la nécessité pour le locateur de faire connaître de bonne foi au locataire sa position quant à l'intention de tenir un nouveau bail ou non. Dans cette affaire, le juge Martin Hébert émet l'opinion que « le propriétaire ne saurait de bonne foi, prétendre à la résiliation du bail tout en récoltant les bénéfices qui s'y rattachent et ce, sans avoir fait connaître clairement ses intentions au locataire à la première occasion ».³

Récemment, le 15 janvier 2014, le Cour du Québec confirmait ce principe: «La reconnaissance au locataire de son droit à être maintenu dans les lieux pour un nouveau bail peut résulter notamment



de l'encaissement du paiement d'un loyer postérieur au bail précédemment résilié, cela sans aucune indication, protestation, ni réserve, de la part du locateur.»⁴

Protestation et réserve des droits

Pour pouvoir encaisser un loyer après une décision de résiliation, sans renoncer à l'expulsion, le locateur doit protester le paiement.

Lorsque le locateur reçoit un paiement par chèque, il doit envoyer une lettre par courrier recommandé au locataire qu'il va encaisser le dit chèque, dans un délai de cinq (5) jours, sous toutes réserves de son droit d'expulsion en écrivant clairement "je vais procéder à l'encaissement du chèque mais je ne renonce pas à la décision rendue par la Régie du logement et je vais procéder à votre éviction du logement". Le délai de cinq (5) jours est pour permettre au locataire d'annuler son chèque s'il n'est pas d'accord avec l'encaissement sous réserves. De plus, avant l'encaissement dudit chèque par le locateur

ce dernier doit inscrire à l'endos du chèque, la mention « sous toutes réserves à l'expulsion ». Le paiement est ainsi protesté et ne porte aucun préjudice à votre droit à l'expulsion.

Si le locataire paie en comp-

tant, il faut expliquer, idéalement devant témoin au locataire que nous acceptons la somme mais nous ne, mais que nous allons quand même procéder à l'éviction du logement. Il faut aussi inscrire sur le reçu la mention « sous toutes réserves à l'expulsion, ceci n'est pas une renonciation à la décision rendue par la Régie du logement et je vais procéder à votre éviction du logement » et envoyer la lettre recommandée au locataire dans les meilleurs délais de votre intention d'expulser le locataire et que vous n'avez aucunement l'intention de reconduire le bail résilié par la Régie du logement. ☑

- 1- Appartements Capreit inc. c. Poliquin. 2008 QCCQ 7243
- 2- Bernier c. Grenier, 2006 QCCQ 14115, par 12.
- 3- Tremblay c. 9117-2684 Québec inc. QCCQ 4531, par 17
- 4- Coop d'habitation Fou Rire du Sud-Ouest de Montréal c. Genimous 2014 QCCQ 195 par 28.



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.

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

For english
version go to:
blocdirect.com

» LA BOURSE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER



BlocDirect
IMMEUBLES À REVENUS
Agence immobilière

Montréal:
514.956.8788

Québec:
418.871.0088

Partout au Québec:
1.877.591.0088

À VENDRE

Inscrivez-vous pour consulter plus de
750 DOSSIERS actualisés et recevoir les
nouveauités gratuitement !



*Les photos ci-dessus sont celles d'immeubles pour lesquels nous détenons un contrat de courtage.
Elles ont été prises de plusieurs angles différents et ne sont pas classées dans un ordre précis.*

Pour VENDRE ou ACHETER un immeuble à revenus !

Bâtisseur de fortune, et ce, depuis 25 ans.
Nous vendons uniquement des immeubles à revenus !

Plus de 220 millions vendus, nous sommes
des spécialistes d'expérience !

Tous les jours, nous sommes en contact
avec DES VENDEURS et DES ACHETEURS.

SUIVEZ LA VALEUR DE VOTRE IMMEUBLE !



RECEVEZ, À CHAQUE TRIMESTRE*, LES VENTES DANS VOTRE SECTEUR !

Photos, adresse, nombre de logements, année de
construction, date de vente, prix et prix par logement.

TRÈS SIMPLE ET GRATUIT !

- 1 - Allez à www.blocsvendus.com
- 2 - Sélectionnez votre secteur
- 3 - Inscrivez-vous et **GO !**

*Sujet à changement sans préavis

COMMISSION
999 \$*

» TRAVAILLONS ENSEMBLE !

» PAYABLE SEULEMENT S'IL Y A TRANSACTION !

* Si c'est vous qui trouvez l'acheteur

www.blocdirect.com