

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

UNE VISIBILITÉ *EXCEPTIONNELLE* POUR APPUYER LA CAUSE DES PROPRIÉTAIRES

À l'approche du 1er juillet, les journalistes se tournent vers la cause des propriétaires.

C'est une période qui permet de mettre de l'avant les problèmes vécus par les propriétaires et les incohérences de la loi.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été extrêmement active et sa visibilité dans les médias très soutenue.

C'est grâce à nos revendications et la médiatisation des problèmes que nous pouvons faire changer la loi.

L'APQ était dans de nombreuses émissions de TVA ou LCN, dans le télé-journal de Radio-Canada, dans plusieurs journaux :

Voici une liste non-exhaustive des médias :

- Journal 24h
- Canal Argent
- Canoë.ca
- Journal de Québec
- Journal de Montréal
- La presse
- Le devoir
- The Gazette
- Journal Métro
- TC Outaouais

- Radio X (du matin, du midi)
- 106.9 FM, La Presse canadienne
- Radio 104.7 FM Gatineau
- studio CJLD (Radio Laval) le 29/06 de 16h30 à 17h

Grâce aux actions mises en place par l'APQ, la difficile situation des propriétaires a été mise en lumière.

Soutenez en grand nombre nos revendications, nos actions afin qu'un jour l'APQ représente les propriétaires

Suite à la page 5



2

DOMMAGES ESTHÉTIQUES



3

LOGEMENTS INSALUBRES



10

ENCOMBRER SON CONDO



16

GRILLE 2014-2015 CONFÉRENCES

COMMENT RELAXER EN IMMOBILIER?

Pour un propriétaire d'immeuble à revenu la vie est parfois empreinte d'émotions stressantes. On peut gérer le stress, mais il est préférable de tout simplement l'éviter.

Des bons locataires dans un immeuble en santé

La solution peut paraître simple, mais elle demande pourtant une rigueur de premier ordre: nous devons planifier à l'avance afin d'arriver à ce succès.

De bons locataires

Cette démarche débute dès la recherche de locataires, c'est-à-dire avec la rédaction de votre annonce, les visites du logement et évidemment la vérification de

Suite à la page 4



UNE DEMANDE ABUSIVE EN RÉTRACTATION ENTRAÎNE LA FORCLUSION PRONONCÉE PAR LE TRIBUNAL

Me Robert Soucy

Les faits
Le locataire demande la rétractation d'une décision rendue par la Régie du logement le 13 mai 2014, résiliant le bail et ordonnant l'expulsion du locataire, condamnant aussi le locataire à payer au locateur la somme de 5,186.00\$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code Civil du Québec.

Suite à la page 17

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



www.apq.org

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

Suivez-nous





Me Jean-Olivier Reed

LA DIMINUTION DE LOYER: Les propriétaires ne sont pas toujours condamnés pour les dommages esthétiques

La diminution de loyer peut être demandée par un locataire dès que celui-ci subit un problème de fonctionnement des équipements, un bris, une déficience ou du trouble dans la jouissance du logement.

Par contre ce droit n'est pas absolu, le locataire ne doit pas être à l'origine du problème et le problème doit affecter de façon sérieuse et significative la valeur locative du logement.

En clair, la jurisprudence au fil des années a déterminé que certaines circonstances n'affectaient pas suffisamment la valeur locative pour justifier une diminution de loyer ou octroi des montants minimales en voici quelques exemples:

- de légers dommages au plafond ou au mur d'un logement causés par une infiltration d'eau;
- un évier ou une baignoire légèrement abimé;
- un balcon, une clôture ou un escalier extérieur défraîchi;
- un comptoir de cuisine en Terrazzo plutôt qu'en granit;

- une tuile manquante à l'intérieur d'un foyer;
- une porte et un cadre non vernis;
- des fentes dans un plancher;
- l'absence temporaire de tapis dans le corridor en attendant la fin de travaux extérieurs;
- une marqueterie ou un plancher non sablé et non vernis;
- la peinture ou le plâtrage mal fait;
- un panneau d'armoire manquant dans une cuisine;
- l'absence de linoléum sur un plancher;
- une remise non peinte;
- un comptoir de salle de bain ou un plancher brûlé ou légèrement endommagé ;
- un mur abîmé sous l'évier de la cuisine;
- une fissure au plafond du salon;
- une eau qui goûte un peu trop le fer;
- l'absence de quarts de rond ou de moulures autour d'une pièce;
- des réparations bâclées de moustiquaires;
- un panneau manquant dans un ascenseur;
- un terrain mal entretenu;
- une cour arrière en gravier plutôt qu'en asphalte;
- l'eau qui s'accumule sur le toit d'une remise;
- un tapis vétuste;
- la réfection ponctuelle des murs d'un logement.»

C'est la raison pour laquelle, en second lieu, le tribunal exigera la preuve que la perte de jouissance soit sérieuse et significative pour octroyer une diminution de loyer.

(La partie ci-haut provient de la décision 31-080508-085G Ayotte c. Baroni)

En plus, la loi (1864 c.c.Q.) prévoit que le locataire est responsable d'effectuer les menus réparations dans le logement qui ne sont évidemment pas la responsabilité du locateur et qui ne pourra évidemment pas donner droit à une diminution de loyer.

En effet, les menus réparations sont à la charge du locataire parce qu'elles sont généralement liées à l'utilisation ou au bris des composantes par exemple: remplacer une ampoule, remplacer les carreaux d'une vitre brisée, nettoyer un tapis taché, peindre, réparer un pré-lart troué (selon la décision 29-100125-014G) Les immeubles Lisette Ratelle inc. c. Terry Ouellet et Christine St-Amour.

Les juristes de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) peuvent aussi vous diriger dans vos démarches. ✓



- ✓ Produits disponibles parmi les plus performants au Canada
- ✓ Gains énergétiques élevés
- ✓ Entretien facile

Contactez **Richard Germain**
pour vous accompagner dans votre projet

514-434-0371
rgermain@fabelta.com

Finalement, le locataire a aussi une obligation d'utiliser le logement avec prudence et diligence. (1855 c.c.q). Ainsi, celui-ci n'aura pas droit à une diminution de loyer s'il est l'artisan de son propre malheur soit par ses habitudes ou son mode de vie ou même s'il le cause en partie. Exemple: le locataire ne pourra exiger une diminution de loyer vu le taux élevé d'humidité dans le logement causant de la moisissure s'il s'avère qu'il fait sécher tout son linge à l'air libre dans le logement. D'où l'obligation de prudence et diligence. Voir pour ce paragraphe 31 100223 197 G /31 100301 014 G Brigitte Youten et Francis Ringwald c. Shamiel Glasgow et Rick John.

Dans tous les cas, si vous considérez que votre locataire est à l'origine du problème, faites confirmer votre compréhension du problème par un expert parce que pour refuser la diminution, le régisseur ne se basera pas sur votre opinion personnelle sur le sujet même si vous avez une certaine expertise dans le domaine vu que votre opinion est nécessairement biaisée.

THE DECREASE IN RENT: THE OWNERS ARE NOT ALWAYS CONVICTED FOR COSMETIC DAMAGE

Rent reduction may be requested by a tenant as soon as he suffers from a malfunction of equipment, a breakage, a disability or a disorder in the enjoyment of the dwelling.

However, this right is not absolute, the tenant should not be the cause of the problem and the problem must seriously and significantly affect the rental value of the housing.

Clearly, over the years jurisprudence has determined that certain circumstances do not sufficiently affect the rental value to justify a reduction in rent or the granting of minimal amounts. Here are some examples:

- minor damage to the ceiling or the wall of a dwelling caused by water infiltration;
- a sink or a bathtub slightly damaged;
- a balcony, a fence or a shabby exterior staircase;
- a kitchen counter in Terrazzo rather than granite;
- a missing tile inside a fireplace;

- a door and a frame non-varnished;
- slots in a floor;
- the temporary absence of a carpet in the corridor while waiting for the end of outside work;
- a marquetry or a floor un-sanded and unvarnished;
- painting or plastering done wrong;
- a missing cabinet panel in a kitchen;
- the absence of linoleum on a floor;
- an unpainted shed;
- a bathroom countertop or a floor burned or slightly damaged;
- a wall damaged underneath the kitchen sink;
- a crack in the living room ceiling;
- water that tastes a little too much of iron;
- lack of quarter rounds or moldings around a room;
- botched repairs of mosquito screens;
- a missing panel in an elevator;
- a poorly maintained field;
- a backyard covered with gravel rather than asphalt;



www.doco.ca
info@doco.ca
450 347 3737

Escompte
supplémentaire
pour les membres
de l'**APQ**

Portes d'armoires et façades de tiroirs de bois Des cuisines clés en main



**FENÊTRES
CONCERTO**

PAR ROYAL

**Fenêtres tout PVC, HYBRIDE
ou tout ALUMINIUM**
Certification Energy Star 2015
zone 1, 2, 3

- water that accumulates on the roof of a shed;
- a dilapidated carpet;
- the timely repair of housing walls.

This is why, in the second place, the Court will require proof that the loss of enjoyment should be serious and significant enough for granting a rent reduction.

(The above part comes from the decision 31-080508-085G Ayotte vs. Baroni)

In addition, the law (1864 C.c.Q.) provides that the tenant is responsible for making minor repairs in the housing

that are obviously not the landlord's responsibility and which clearly cannot be eligible for a rent reduction.

Indeed, minor repairs are the responsibility of the tenant because they are usually related to the use or breakage of components such as replacing a light bulb, replacing broken window panes, cleaning a stained carpet, painting, repairing linoleum holes (according to decision 29-100125-014G) Les Immeubles Lisette Ratelle inc. vs. Terry Ouellet and Christine St-Amour).

Continued page 11

UN NOMBRE RECORD DE LOGEMENTS INSALUBRES LORS DES DÉMÉNAGEMENTS CETTE ANNÉE

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a répondu tout au long de la fin de semaine et en ce début de semaine à un nombre record d'appels de membres et non-membres aux prises avec des logements saccagés et insalubres.

treuses autant pour le propriétaire que le locataire: Imaginez que vous visitez un logement le premier mars, tout est beau, exactement ce que vous cherchez. Le propriétaire vérifie votre solvabilité, votre comportement, et tout est positif, vous signez le bail pour le premier juillet. Là vous magasinez un déménageur, faites vos

Le propriétaire peut évidemment introduire une demande à la Régie du logement. Malheureusement, les coûts et délais encourus ainsi que la solvabilité du locataire rendent cette procédure inefficace dans plusieurs cas.

A record number of unclean dwellings during moving day this year!

The Association of Quebec Landlords (APQ) responded throughout the weekend and early this week to a record number of calls from members and non-members alike struggling with trashed and unsanitary housing.

Tenants who left their furniture, garbage and even animals behind! The tenants do not want them anymore, so why bring them to the eco-center, the owner will do it for them anyway.

It is certain that there are good tenants but others take advantage of loopholes in the laws. The APQ believes that the warranty deposit would allow to make tenants aware of the impact of their negative behaviour. The absence of a warranty deposit also shows a lack of consistency between the obligations of the Civil Code and the measures that are made available to the owner.

This lack of security can have disastrous consequences for both the landlord and the tenant:

Imagine that you visit a dwelling on March 1, everything is beautiful, exactly what you want. The owner checks your credit rating, your behaviour, and everything is positive, you sign the lease for July 1. You go shopping for a mover, you make your changes of address, you fill up your boxes, and the truck ... But when you walk through the door of your new dwelling the walls are full of holes, the toilet is leaking, it lacks the seat and there is trash everywhere. How do you want this new tenant to move in? The owner must then find ways to compensate the tenant, allow him to move, to live there.

Continued page 5



Des locataires qui abandonnent leurs meubles, leurs ordures et même des animaux! Les locataires n'en veulent plus alors pourquoi les amener à l'écocentre, le propriétaire le fera.

Il est certain qu'il y a de bons locataires mais d'autres profitent de lacunes dans les lois. L'APQ croit que le dépôt de garantie permettrait de conscientiser les locataires sur l'impact de leurs comportements négatifs. L'absence du dépôt de garantie démontre également un manque de cohérence entre les obligations prévues au Code civil et les mesures qui sont mises à la disposition du propriétaire.

Cette absence de sécurité peut avoir des conséquences désas-

changements d'adresse, vos boîtes, remplissez le camion,... Mais lorsque vous passez la porte de votre nouveau chez-vous les murs sont remplis de trous, la toilette coule, il manque le siège, il y a des déchets partout. Comment voulez-vous que ce nouveau locataire emménage? Le propriétaire doit alors trouver des solutions pour dédommager son locataire, lui permettre de déménager, d'y habiter.

Joignez-vous au mouvement, signez nos pétitions, participez au concours "Photo du déménagement au Québec: Comment est votre logement après le départ du locataire?"

C'est ensemble que nous pourrions changer les choses! ☑

MEMBRANE BLANCHE TPO DE **CARLISLE**
ESTRUCO, ANGLIS, SURE

APPLICATEUR AUTORISÉ DEPUIS 2007
 Plus de 25 ans d'expérience en toiture plat

Couvreur CSG INC.

10 ans GARANTIE

514.239.2667
 ESTIMATION GRATUITE

RABAIS 8% POUR LES MEMBRES APQ

APCHA ASSOCIATION PARLEMENTAIRE DES PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS DU QUÉBEC INC.
 CARLISLE'S SURE-WELD

Unité mobile

nettoyage haute pression

Lessard

francislessard@videotron.ca 514.424.6346



Me Martin Messier

HOW TO RELAX IN REAL ESTATE?

Suite de la page couverture COMMENT RELAXER EN IMMOBILIER?

vos locataires par une vérification complète et non pas seulement ses habitudes de paiement.

Il ne faut pas dévier de votre choix, bien que la menace d'un logement vide soit importante, souvenez-vous qu'un logement vide vaut mieux qu'un logement mal loué!

Un immeuble en santé

Avec une santé financière souvent mise en péril par des augmentations de loyers souvent trop faibles pour couvrir les travaux à effectuer, cet élément de la recette est critique.

Pour nos immeubles, un des premiers aspects à vérifier est la qualité des travaux que nous allons effectuer. La gestion et les coûts liés aux entrepreneurs peu fiables nous coûtent beaucoup plus cher que le mirage des économies qu'ils nous font miroiter.

La sélection de vos fournisseurs est donc aussi importante que la sélection de vos locataires. Vous pouvez faire enquête sur un fournisseur directement ou demander à l'APQ qui peut faire enquête sur votre fournisseur ou vous indiquer des fournisseurs qui ont été vérifiés dans les six derniers mois.

Planification

La planification est certainement votre alliée la plus fiable, tant pour la location de vos logements que pour la sélection de vos entrepreneurs.

Quand nous sommes en situation d'urgence, nous n'avons plus le temps de faire les vérifications adéquates, les meilleurs locataires ont déjà trouvés un logement et les meilleurs entrepreneurs ne sont pas disponibles!

Par exemple, il sera temps bientôt de voir pour la neige! La planification des tâches hivernales, que ce soit le déneigement, la fermeture de la piscine, de la cour, de la toiture, le nettoyage des gouttières et drains, l'inspection du toit, du système de chauffage sont toutes des tâches à planifier tôt pour avoir de bons entrepreneurs à un prix juste et raisonnable.

Des questions

Vous avez des questions? Vous n'êtes pas certain de la démarche à accomplir? Nous sommes là pour vous aider! Que ce soit au niveau juridique ou des opérations courantes pour votre immeuble, nous sommes là pour vous aider. ☑

For the owner of an income generating property life is sometimes marked by stressful emotions. One can handle the stress, but it is better to simply avoid it.

Good tenants in a healthy building

This solution may seem simple, yet it requires a very rigorous approach because we must plan ahead in order to achieve this success.

Good tenants

This process begins from the moment we start seeking tenants, that is to say with the writing of your ad, during visits of the housing and obviously by checking your tenant with a complete verification and not only his payment habits.

Do not deviate from your choice, although the threat of an empty apartment is important, remember that an empty dwelling is better than a poorly rented accommodation!

A healthy building

With financial health often jeopardized by increases in rent that are often too low to cover the work to be carried out this part of the recipe is critical.

For our buildings, one of the first

things to check is the quality of the work that we will carry out. The management and the costs associated with unreliable contractors cost us much more than the false promise of savings that they try to make us believe in.

The selection of your suppliers is therefore as important as selecting your tenants. You can investigate on your supplier directly or ask the APQ who can investigate on your supplier or provide you with suppliers that have been verified in the last six months.

Planning

Planning is definitely your most reliable ally, both for the renting of your dwellings as for the selection of your contractors.

When we are in an emergency situation we no longer have the time to do the proper checks, the best tenants have already found a housing and the best contractors are not available!

For example, it will soon be time to prepare oneself for the snow! The winter schedule tasks, be it snow clearing, the closing of the pools, of the courtyard, the roofing, cleaning the gutters and drains, roof inspection, the heating system, are all tasks one should be planning early in order to have good contractors at hand at a fair and reasonable price.

Questions

Do you have any questions? You are not sure about the steps to follow? We are here to help you! Whether it is at the legal level or for current operations on your property, we are here to help you. ☑

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

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!

Associations Propriétaires du Québec

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

LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 30, numéro 8
Août 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
Carmen Ruiz

Suite de la page couverture

Une visibilité exceptionnelle pour appuyer la cause des propriétaires

à la commission de l'aménagement du territoire pour soutenir un nouveau projet de loi qui reflètera la réalité des propriétaires.

Pour que la cause des propriétaires soit enfin entendue, pas seulement par les médias mais par les gouvernements et que les choses changent, continuez à être actifs toute l'année avec nous!

Continuez à participer à nos événements et à nos concours :

PARTICIPEZ ET VOTEZ pour le concours APQ "Concours photo du déménagement au Québec: Comment est votre logement après le départ du locataire?" à l'adresse <http://www.apq.org/concours-photo-du-demenagement-au-quebec-comment-est-votre-logement-apres-le-depart-du-locataire.aspx>

Partagez vos photos pour démontrer que ce sont des situations réelles, que le dépôt de garantie est nécessaire. Et vous pourriez en plus gagner un Ipad!

SIGNEZ LA PÉTITION "Il faut changer la Loi" sur le site web de l'APQ à <http://www.apq.org/pétition-en-ligne.aspx>

VISIONNEZ notre capsule de sensibilisation : Afin de démontrer des situations ridicules que vivent au quotidien les propriétaires de logements locatifs québécois, l'APQ diffuse sa 1re capsule-vidéo sur le thème de la clause G du bail qui demande d'informer le locataire du loyer le plus bas payé les 12 derniers mois.

"Demander que la fameuse clause G du bail, divulguer le montant du loyer actuel, ne soit pas surlignée et mise de l'avant n'est tout simplement pas assez. C'est à la loi qui faut s'attaquer!"

Surprotéger le locataire qui est dans le logement est déjà néfaste pour un parc immobilier mais ne pas permettre au propriétaire de remettre son logement au prix du marché ou encore de s'entendre de bonne foi avec son nouveau locataire, comme dans les autres pays, est tout simplement absurde."

Vous trouverez cette capsule à l'adresse suivante: <https://www.youtube.com/watch?v=0k7UFAcMYyo&feature=youtu.be>

C'est en se tenant ensemble que nous pourrions changer les choses. Il faut montrer au gouvernement que ce ne sont pas des cas isolés mais une triste réalité qui est néfaste pour tout le monde. ☑



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 215, rue Brébeuf Beloeil (Québec) J3G 4V8 • 901, rue Principale St-Amable (Québec) J0L 1N0 • 16 775, Saint-Louis St-Hyacinthe (Québec) J2T 3G4 	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

EXCEPTIONAL VISIBILITY TO SUPPORT THE CAUSE OF THE OWNERS

Each time we approach July the 1st, journalists turn their attention to the cause of the owners.

It is a time that allows us to put forward the problems experienced by owners and the inconsistencies in the law.

The Association of Quebec Landlords (APQ) has been extremely active and its visibility in the media has been buoyant. It is thanks to our demands and media coverage of problems that we can change the law.

The APQ was present in many TVA and LCN programs, in the CBC-Radio-Canada newscast, and in several newspapers.

Here is a non-exhaustive list of the media in which we appeared:

- 24h Journal
- Canal Argent
- Canoe.ca
- Journal de Québec
- Journal de Montréal
- La Presse
- Le Devoir
- The Gazette
- Journal Métro
- TC Outaouais
- Radio X (morning, afternoon)

- 106.9 FM, The Canadian Press
- Radio 104.7 FM Gatineau
- Studio CJLD (Radio Laval) on 29/06 from 16h30 till 17h00.

Thanks to the actions implemented by the APQ, the plight of the owners was highlighted.

May many of you support our claims, and our actions, so that one day the APQ will represent the owners at the Committee on Planning and the Public Domain to support a new bill that reflects the reality of the owners.

So that the cause of the owners will finally be heard, not only by the media but also by the governments so that things are changing, continue to be active throughout the year with us!

Continue to participate in our events and contests:

PARTICIPATE AND VOTE for the APQ contest "Photo Contest on moving in Quebec: How does your housing look like after the departure of the tenant?" at <http://www.apq.org/concours-photo-du-demenagement-au-quebec-comment-est-votre-logement-apres-le-depart-du-locataire.aspx>(external link)

Share your photos to show that they are real situations, and that the security deposit is required. And you

could win an iPad!

SIGN THE PETITION "We need to change the law" on the website of the APQ at: <http://www.apq.org/petition-en-ligne.aspx>

VIEW our awareness capsule: To demonstrate the ridiculous situations that live everyday owners of rental housing in Québec, the APQ releases its 1st video-capsule on the theme of clause G in the lease

that requires that the tenant be informed about the lowest rent paid in the last 12 months.

"Asking that the famous clause G of the lease, about disclosing the amount of the current rent would not be highlighted and put forward is simply not enough. It is the law that must be addressed!"

Overprotecting the tenant who is in the housing is already bad for a real-estate park but not to allow the owner to release his housing at market price or still, to get along well in good faith with his new tenant, as in other countries, is simply absurd."

You can find this capsule at the following address: <https://www.youtube.com/watch?v=0k7UFAcMYyo&feature=youtu.be>

It is by standing together that we can change things. We must show the Government that these are not isolated cases but a sad reality that is harmful to everyone. ☑



Avi FHIMA ing., MBA
Mécanique de bâtiment
5436, Royalmount
Mont-Royal (Qc) H4P 1H7
(514) 638 2886
avi@enertechsolutions.ca

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

Continued from page 3

A RECORD NUMBER OF UNCLEAN DWELLINGS DURING MOVING DAY THIS YEAR!

The owner obviously can submit a request to the Régie du logement. Unfortunately, the costs and delays incurred as well as the creditworthiness of the tenant make this procedure ineffective in many cases.

Join the movement, sign our petitions, participate in the contest "Photos of moving day in Quebec: How does your housing look like after the departure of the tenant?" ☑

LES AMÉNAGEMENTS USUELS DES IMMEUBLES



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

Les aires publiques d'un immeuble telles que les entrées, corridors, issues et escaliers doivent être aménagées de façon à ne présenter aucun risque pour les occupants et les visiteurs.

Ainsi, les aménagements et les installations des immeubles résidentiels doivent répondre aux normes gouvernementales et aux règlements municipaux en vigueur. Cette capsule de prévention traite donc des aménagements auxquels il faut accorder une attention particulière.

LES ENTRÉES, CORRIDORS ET AUTRES ESPACES PUBLICS

Outre l'importance d'éclairer en tout temps les aires publiques telles que les entrées, les corridors et les issues, il faut s'assurer que l'aménagement de celles-ci ne constitue pas de dangers potentiels pouvant causer des blessures.

Planchers

Tout plancher ou revêtement de sol endommagé, usé ou relâché (ex.: tapis) doit être réparé ou remplacé rapidement.

Une cire spéciale antidérapante doit être appliquée sur toute surface glissante ou pouvant devenir glissante lorsque mouillée ou humide.

Au besoin, des tapis absorbants ou en caoutchouc doivent être installés aux endroits problématiques tels qu'aux entrées de l'immeuble.

Portes et panneaux en verre

Les portes et les panneaux vitrés (ou d'un autre matériau transparent) doivent être facilement visibles en tout temps, et ce, peu importe le niveau de luminosité de l'espace immédiat.

L'utilisation de verre dépoli ou de verre gravé avec des logos ou des bandes transversales, par exemple, permet d'éliminer les risques d'accident.

Installations communes

Les installations à demeure telles que le mobilier, les appareillages (éclairage, chauffage, ventilation, électricité, etc.) et les décorations doivent être en bon état et solidement fixées.

Tout dégagement vertical insuffisant pouvant causer des impacts accidentels à la tête doit être corrigé ou bien visible. Il s'agit habituellement d'éléments structuraux, de conduits, de tuyauteries, d'appareils ou de leurs composants.

Les lieux doivent être exempts de rallonges électriques ou de câblages divers traînant dans des endroits inappropriés (ex.: sur le sol, pendant du plafond ou le long d'un mur), afin d'éviter qu'une personne trébuche.

Les portes des corridors devraient être munies de dispositifs de fermeture hydrauliques afin qu'elles se ferment d'elles-mêmes pour limiter la propagation de la fumée et des flammes lors d'un incendie.

LES ESCALIERS INTÉRIEURS ET LES CAGES D'ESCALIERS

Les escaliers et les cages d'escaliers doivent être en bon état, bien entretenus et toujours éclairés. Tel que requis par le CNB¹, les escaliers utilisés par le public doivent être d'une largeur d'au moins 900mm et munis de rampes conformes, solides et bien fixées. Il est important de réparer toute marche d'escalier endommagée, et ce, dans les plus brefs délais pour prévenir les chutes accidentelles. Certaines marches peuvent nécessiter l'installation d'un matériau antidérapant afin qu'elles soient moins glissantes en temps normal ou lorsqu'elles sont mouillées, par exemple. Il est essentiel que les escaliers et les cages d'escaliers soient libres d'objets en tout temps, afin de prévenir les chutes accidentelles et, surtout, afin d'assurer une évacuation rapide et sécuritaire des lieux en cas d'urgence.

Les cages d'escaliers doivent être construites de matériaux étanches aux flammes assurant un degré maximal de résistance au feu, afin de permettre une évacuation sécuritaire lors d'un incendie. Les portes des cages d'escaliers doivent s'ouvrir dans le sens normal de l'évacuation, soit vers la cage, et être munies de barres antipaniques ainsi que de dispositifs hydrauliques afin qu'elles se referment automatiquement.

LES ISSUES DE SECOURS ET LEURS ACCÈS

Lors d'une situation d'urgence, il est important que les occupants de l'immeuble puissent évacuer rapidement les lieux de façon sécuritaire. Les corridors menant aux issues de secours et ces dernières doivent demeurer bien éclairés, peu importe la situation. L'installation d'affiches lumineuses conformes est souvent requise, sinon recommandée. Ces affiches doivent rester allumées lors d'une panne électrique, soit par le biais de batteries d'accumulateurs ou d'une génératrice d'urgence. Les portes d'issue de secours doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation et être munies de barres antipaniques approuvées. Elles ne doivent jamais être verrouillées, enchaînées ou cadénassées. Au besoin, l'installation de caméras de surveillance et de sonneries d'alarme servira à décourager les entrées et sorties interdites.

En collaboration avec

JEAN-JACQUES FOURNEL

– expert-préventionniste

Source:

¹Code national du bâtiment du Canada (<http://www.nationalcodes.ca/fra/cnb/index.shtml>)

Régie du bâtiment du Québec : <http://www.rbq.gouv.qc.ca/lois-reglements-et-codes/code-de-construction-et-code-de-securite.html>

Mise en garde

L'information contenue dans cette capsule est d'ordre général et est fournie à titre informatif seulement. Elle n'est pas exhaustive. Toute action prise à la suite de la lecture de cette capsule devra être effectuée en toute sécurité et, au besoin, être exécutée par une personne expérimentée et habilitée à le faire.

La Personnelle offre une assurance des entreprises adaptée aux propriétaires résidentiels locatifs.

OBTENEZ VOS TARIFS DE GROUPE EXCLUSIFS

lapersonnelle.com/apq ou
1 800 268-3063

La Personnelle fait référence à La Personnelle, assurances générales inc.



Publi-reportage



Ghislain se spécialise en éducation, il aide ses clients à trouver les meilleures opportunités d'affaire. Appliquant lui-même les méthodes qu'il enseigne en coaching et en formation, il offre ses services aux gens désireux d'investir en immobilier.

Inscrivez-vous au bulletin bi-mensuel sur l'immobilier, c'est gratuit.

Ghislain Larochelle ing. MBA
Coach en immobilier
glarochelle@immofacile.ca
www.immofacile.ca
Tél : 514-418-1030

UN CALCUL FACILE À FAIRE

pour évaluer la rentabilité d'un immeuble

Ghislain Larochelle, coach en immobilier ImmoFacile.ca

l'évaluation d'immeubles à revenus qui est le MRB.

Un ratio facile à utiliser est celui du « Multiplicateur Revenu Brut » (MRB) que l'on appelle en anglais le GRM (Gross Revenu Multiplier). Ce ratio est facile à calculer mais ce n'est pas le plus précis. Il est utile principalement pour savoir s'il est valable de poursuivre des démarches d'acquisition d'un certain immeuble. Il nous permet de comparer les immeubles d'une même région à d'autres semblables qui ont été vendus.

MRB (Multiplicateur Revenu Brut) = Valeur de l'immeuble / Revenu brut annuel

Voici la formule d'évaluation :

1. Utilisation du MRB sur des propriétés récemment vendues :

a. Valeur vendue / Revenu brut annuel = Multiplicateur de Revenu Brut

b. Exemple : Si la moyenne des immeubles à revenus vendus est de 400 000 \$ et le revenu total annuel est de 45000 \$, le MRB sera de 8,89. (Veuillez noter que ce n'est pas un pourcentage mais un ratio)

2. Estimation de la valeur d'une propriété basée sur le MRB :

Vous avez fait une analyse des immeubles à revenus de votre secteur en utilisant la formule ci-dessus et vous avez trouvé que le MRB est de 8,89. Maintenant vous voulez connaître la valeur approximative d'une propriété que vous avez trouvée en utilisant le MRB.

a. Valeur de la propriété = MRB X Revenu Brut Annuel.

b. Les revenus de la propriété sont de 35 000 \$. Donc si on utilise le facteur multiplicateur de 8,89, on obtient une valeur de 311 000 \$.

c. Si le vendeur demande 495 000 \$ vous savez déjà qu'il demande trop cher et vous ne perdez pas de temps à négocier pour cet immeuble

En conclusion, il ne faut pas décider d'investir dans un immeuble en se basant uniquement sur ce ratio. Il vous permet seulement de restreindre la quantité d'immeubles à analyser lorsque le marché regorge d'immeubles à vendre.

Il n'est pas précis car il ne tient pas compte du tout des dépenses de l'immeuble, et vous savez qu'il y a une grande différence entre un immeuble qui chauffé par le propriétaire et un non chauffé sur la liqui-

dité mensuelle. Le multiplicateur de revenu net MRN qui tient compte des dépenses de l'immeuble est beaucoup plus précis.

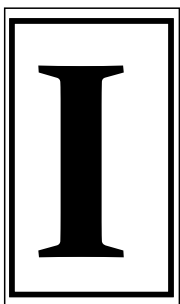
ImmoFacile.ca est spécialisé dans le coaching et la formation d'investisseurs futurs ou expérimentés qui désirent acquérir davantage de connaissances sur l'immobilier. Inscrivez-vous à un bulletin mensuel sur l'immobilier gratuitement en visitant www.immofacile.ca

Formation en immobilier:

Obtenez des rabais pouvant aller jusqu'à 30% sur des formations en immobilier en étant membre de l'APQ.

Mensuellement, des conférenciers réputés sont invités à Montréal, Trois-Rivières, Québec et Gatineau afin de présenter des informations indispensables pour investir en immobilier avec succès.

Informez-vous sur ImmoFacile.ca et multipliez vos revenus



Il me fait plaisir de vous présenter à partir d'aujourd'hui et chaque mois des articles sur l'investissement immobilier dans votre journal. Je vous fais part aujourd'hui d'un ratio de base utilisé dans



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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



Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Annie Lapointe

VRAI ou faux?

Comme nous avons 10 jours pour donner une copie du bail, peut-on dire qu'il est vrai qu'il soit de bonne pratique de retenir cette copie jusqu'à la fin du délai, au cas où l'évaluation du proposant locataire ne serait pas satisfaisante?

Réponse: Faux

Selon nous, il n'est pas de bonne pratique de signer le bail et retenir la copie du locataire pour quelque raison que ce soit. Encore moins, pour procéder à une évaluation de locataire.

La loi prévoit que le locateur est tenu, dans les dix jours de la conclusion du bail, de remettre un exemplaire du bail au locataire. En aucun cas il est mentionné que soit le locataire, soit le propriétaire locateur, a une possibilité de changer d'avis relativement au contrat qu'il a signé.

Sachez qu'une fois le bail signé, vous avez accepté la candidature de la personne, que vous lui ayez remis une copie du bail, ou non. Toute évaluation qui révélerait des comportements indésirables vous serait inutile après

la signature du contrat! La première étape consiste donc en l'évaluation de la personne et ensuite, si chacun le désire, à la signature du contrat et la remise d'une copie au locataire. Répétons-le, un contrat peut prendre forme verbalement, l'écrit n'en est que la preuve. Le fait que le locataire n'ait pas sa copie entre les mains ne fait donc pas en sorte que le bail n'existe pas. Son seul témoignage pourrait prouver à la Régie du logement qu'il y a eu consentement sur les termes d'un bail.

Le défaut d'un propriétaire de fournir la copie pourrait lui valoir une ordonnance à la Régie du logement ainsi qu'un montant à titre de dédom-

magement si son refus a causé préjudice au locataire.

Dans un autre ordre d'idée, la copie du bail ne peut être retenue non plus pour éviter le délai de 10 jours que le locataire a pour introduire une demande de fixation de loyer en vertu de l'article 1950 CcQ.

La loi prévoit que l'avis du loyer le plus bas payé au cours des douze derniers mois (clause G) doit être remis lors de la conclusion du bail. Un jugement en révision d'une décision en fixation de loyer mentionnait ce qui suit sur le sujet, dans une situation où la copie du bail avait été remise plus de dix jours après sa conclusion :

«19- On doit comprendre de la lecture de ces dispositions, que la section G doit être complétée au moment de la conclusion du bail. Par la suite, le bail, qui comprend la section G, doit être remis à la locataire au plus tard dix jours après la conclusion de ce contrat.

20- Il a été jugé par le tribunal que le délai prévu à l'article 1950 C.c.Q. précité est computé à compter du moment où le bail est remis à un locataire si cela n'a pas été fait lors de sa conclusion.»¹ (nos soulignements)

Agir de la sorte n'a donc aucune conséquence bénéfique pour le propriétaire.

Le juge se permet de mentionner dans cette décision que les règles sur la bonne foi prévues dans la loi s'appliquent en matière contractuelle et qu'elles doivent être respectées par chacune des parties.

1. 2010 QCRDL 31312

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 Kevin Lebeau

LE TRIBUNAL ORDONNE AU COPROPRIÉTAIRE DE NE PAS ENCOMBRER AVEC DES BIENS SON PATIO, SON ESPACE DE STATIONNEMENT ET SON CONDO

Dans un jugement de la Cour supérieure du Québec¹, le Tribunal a ordonné à un copropriétaire de cesser d'encombrer son patio-jardin et espace de stationnement de biens meubles, ainsi que de diminuer l'excédent de biens mobiliers à l'intérieur de son unité d'habitation, car ceci contrevient à la déclaration de copropriété et à la réglementation municipale.

Les faits selon le Tribunal

Le copropriétaire a acheté son unité en 1988 et est demeuré propriétaire jusqu'en novembre 2007, et il est soumis à la déclaration de copropriété, laquelle a été publiée en 1973.

En plus de son appartement lequel est une partie privative, le copropriétaire a également accès aux parties communes de l'ensemble immobilier dont certaines sont à usage restreint à son bénéficiaire, tel un patio-jardin à l'arrière de son appartement et des espaces de stationnement situés au sous-sol de l'immeuble.

Selon les faits exposés au Tribunal, au fil des années le copropriétaire a rassemblé, tant à l'intérieur de son appartement que dans les espaces communs à usage restreint, une quantité impressionnante de meubles et de divers objets mobiliers dont l'accumulation dépassait les limites du tolérable, eu égard à la déclaration de copropriété et aux règlements municipaux en matière d'incendie.

Parallèlement le Service des incendies de la municipalité a été alerté, par le fait que le copropriétaire accumulait également à l'intérieur de son propre appartement une immense quantité de meubles, de boîtes, de vêtements, de pots et d'autres objets. Selon l'inspecteur municipal, ses objets dépassaient largement la charge combus-

tible admissible pour ce type d'unité en copropriété, de telle sorte que cette accumulation constituait un risque accru d'incendie et un danger de propagation aux bâtiments contigus.

La municipalité a donc mis en demeure le copropriétaire de réduire la charge combustible contenue dans sa résidence, afin de la rendre conforme à la réglementation municipale. Le gestionnaire du syndicat a également été mis en demeure par le service de sécurité incendie de la municipalité.

Devant cette situation qu'il considérait intolérable, le Syndicat a intenté un recours en injonction permanente.

La question en litige

Le Tribunal pose la question:

Est-ce que le copropriétaire contrevient à la déclaration de copropriété pour l'usage qu'il fait des espaces communs et si l'accumulation de meubles dans son appartement constitue un risque anormalement élevé d'incendie?

La preuve

Selon la preuve présentée au Tribunal et de la déclaration de copropriété, le patio extérieur situé à l'arrière de la résidence du copropriétaire est un espace commun à usage exclusif pour le résident qui en bénéficie.

Le Tribunal remarque que dans la déclaration de copropriété, dont le texte est rédigé en anglais, il est écrit que "each co-owner must keep the rear yard clean and use same solely as a play area and recreation area, and furthermore must not construct anything in the said area without the approval of the Administrators".

Selon le Tribunal, il ressort de la preuve que le copropriétaire avait accumulé sur son patio arrière de très nombreux meubles de patio déposés en vrac ainsi que d'autres objets encombrants (pneus, bacs divers), le tout faisant en sorte que ce patio avait été littéralement transformé en remise extérieure. Selon le Tribunal, il est évident que cette accumulation

d'objets divers par le copropriétaire à cet endroit contrevient à la norme pertinente de la déclaration de copropriété mentionnée plus haut, et le Syndicat avait donc raison d'intervenir à cet égard.



Le Tribunal remarque que, depuis les procédures en injonction, le copropriétaire s'est débarrassé des objets qui encombraient son patio arrière et ce qu'il y garde maintenant est similaire à ce que gardent les autres copropriétaires placés dans une situation semblable. Le président du Syndicat a insisté cependant pour qu'une injonction soit émise, ne serait-ce que pour s'assurer du respect de la norme pour l'avenir.

Selon le Tribunal, la preuve a également démontré que, jusqu'à tout récemment, le copropriétaire utilisait deux espaces de stationnement intérieur et qu'il s'en servait pour entreposer, en plus d'une auto remplie de boîtes et de matelas, toutes sortes de meubles (sofa, ventilateur, matelas), des boîtes, des chaises, un cadre de lit, une bicyclette, etc.

Le Tribunal remarque que la déclaration de copropriété stipule que les espaces de stationnement intérieur sont, eux aussi, des espaces communs à usage exclusif et "only cars that are operable shall be permitted in the parking space". De plus, la déclaration stipule également que "nothing shall be stored in the common por-

tions without the prior consent of the Administrators"

Le président du syndicat a précisé dans son témoignage que les espaces de stationnement intérieur pouvaient, avec l'autorisation du conseil d'administration, servir à entreposer, outre les voitures en bon ordre de fonctionnement, des bicyclettes verrouillées et une quantité limitée de bois de chauffage.

Le copropriétaire a, avant l'audience de cette cause, régularisé la situation en ce qui a trait à son espace de stationnement. Toutefois, le syndicat insiste pour que le Tribunal intervienne.

Reste la question du danger pour le feu des différents objets qui encombraient l'intérieur de l'appartement du copropriétaire.

Le Service des incendies de la municipalité est intervenu car le copropriétaire gardait dans son unité de copropriété des quantités quasi industrielles d'objets, de boîtes, de meubles de toutes sortes. La quantité d'objets rendait les déplacements à l'intérieur de l'appartement du copropriétaire périlleux, selon l'inspecteur de la municipalité.

Suite à la page 18

 CD électrique Inc. Urgence 24/24	R.B.Q. 5608-9113-QC ESA 7009573 ONT
	ALARME INCENDIE CONTROLE ACCES entrepreneur électricien Tél.: (514) 439-9171
 Membre Corporation des maîtres électriciens du Québec	2040, le Caron, Montréal, Québec, H4E 1K6 Fax: (514) 903-3136 cdelectrique@live.ca

TRUE OR *false?*

Since we have 10 days' time to provide a copy of the lease, can we say that it is true that it is good practice to retain the copy until the end of this delay, in case the evaluation of the candidate tenant would not be satisfactory?

False!

In our view, it is not good practice to sign the lease and retain a copy of the tenant for any reason whatsoever. Even less, to carry out an assessment of the tenant.

The law provides that the landlord shall, within ten days after the conclusion of the lease, deliver a copy of the lease to the tenant. In no way it is mentioned that either the tenant or the landlord owner, has a possibility to change his mind on the contract he signed.

You should know that once the lease is signed, you have accepted the nomination of the person whether you have given a copy of the lease to him or not. Any evaluation revealing undesirable behaviour would be considered useless after the signing

of the contract! The first step consists therefore of the assessment of the person and then, if everyone wants to, the signing of the contract and the delivery of a copy to the tenant. Again, a contract may take form verbally, the writing thereof is only proof. The fact that the tenant does not have a copy in his hands does therefore not ensure that the lease does not exist. His testimony alone might prove to the Régie du logement that there was an agreement on the terms of a lease.

Failure of an owner to provide a copy could earn him an order of the Régie du logement and an amount as compensation if the refusal caused prejudice to the tenant.

In another vein, the copy of the lease cannot be accepted either to avoid the 10 days' delay that the

tenant has to apply for setting of the rent under Section 1950 of the C.c.Q.

The law provides that the notice of the lowest paid rent in the last twelve months (clause G) must be presented at the conclusion of the lease. A judgement for review of a decision for setting of the rent stated the following on the subject, in a situation where the copy of the lease had been given more than ten days after its conclusion:

"19 - It should be understood from the reading of these provisions, that the G section must be completed at the time of the conclusion of the lease. Thereafter, the lease, which includes Section G, must be returned to the tenant no later than ten days after the conclusion of this contract.

20 - It was considered by the Court that the period provided for in Section 1950 of the C.c.Q mentioned above shall be computed from the time the lease is given to a tenant if it has not been done at its conclusion."¹ (Emphasis added)

Doing so therefore has no beneficial result for the owner.

The judge allows himself to mention in this decision that the rules on good faith laid down in the law apply in contractual matters and should be respected by all parties.☑

1. 2010 QCRDL 31312.

Continued from page 2

THE DECREASE IN RENT: THE OWNERS ARE NOT ALWAYS CONVICTED FOR COSMETIC DAMAGE

Finally, the tenant also has an obligation to use the housing with care and diligence (1855 C.c.Q). Thus, he will not be entitled to a rent reduction if he is the architect of his own misfortune, be it by his habits or his lifestyle or even if he causes it in part. Example: the tenant may not require a reduction in rent due to the high level of humidity in the housing causing mold if it turns out that he dried all of his clothes in the open air in the dwelling. Hence the duty of care and diligence. See for this paragraph 31 100223 197 G/31 100301 014 G Brigitte Youten and Francis Ringwald vs. Shamiel Glasgow and Rick John.

In any case, if you consider that your tenant is causing the problem, make sure that you confirm your understanding of the problem by an expert because, to refuse a rent reduction the director (of the Régie) will not rely on your own personal opinion on the subject, even if you have some expertise in the field, because your opinion is necessarily biased.

The lawyers of the Association of Quebec Landlords (APQ) can also guide you in your efforts. ☑

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

CATÉGORIES

1. Agence de location
2. Analyse de sol
3. Annonces de location
4. Appareils ménagers
5. Armoires de cuisine
6. Assurances
7. Avocats
8. Baignoires
9. Balcon
10. Béton
11. Chauffe-eau
12. Chauffage Climatisation Gaz
13. Construction Rénovation
14. Courtiers immobiliers
15. Couvreurs
16. Décontamination
17. Détective privé
18. Drainage
19. Ébénisterie
20. Électricité
21. Entretien ménager
22. Évaluateurs
23. Exterminateur
24. Fenêtres
25. Financement alternatif
26. Formation en immobilier
27. Gestion d'appels
28. Gestion de dépenses
29. Gestion Immobilière
30. Huissiers de justice
31. Hypothèque
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. Protection Incendie
46. Réparation
47. Téléphones mobiles
48. Traitement des eaux
49. Travaux en hauteur

1. 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.

Tel : (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 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

2. 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

3. ANNONCES DE LOCATION

Recherchedelocation.com

www.recherchedelocation.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.

4. 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

5. 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

6. ASSURANCES

AssurExperts Pierre Auchu inc

750, 16ème Avenue, bureau 2,

Montréal (QC) H1B 3M7

T.: (514) 509-7002

F.: (514) 509-7009

Cell.: (514) 996-1591

paa001@videotron.ca

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

La Personnelle

Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

Services financiers ChalifouxMathieu 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

7. 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.

8. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, gérante

Tél.: (450) 347-7687 S/f: 1-800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca www.bainmagique.com

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

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

9. 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

10. 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

11. 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

Leupro

Tél.: 514-707-7474 (24h)

vente@leupro.ca

www.leupro.ca

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

12. 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, Chateaugay

(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

13. CONSTRUCTION
RÉNOVATION**Construction GS BOLDUC Inc.**

Tél.: (450) 966-6000

Cell.: (514) 973-7270

- Assurance responsabilité, E.O

Thermo-Logik
Stéphane Sénéchal, Directeur
Tél.: (514) 638 - TOIT (8648)
info@inspectiontoiture.ca
www.inspectiontoiture.ca

- Lettre de conformité pour l'assurance
- Inspection visuelle et instrumentation
- Analyse de soumissions reçues
- Surveillance de travaux
- Mentionnez le code «APQ» pour un rabais de 5%

37. INSPECTEURS BÂTIMENTS

ABMulti-Inspections Inc.
Téléphone : 1-855-905-2020
450-905-2020

Abmulti-inspections@videotron.ca
www.multi-inspections.com

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

CIEBQ

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

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

Inspection Lambert

Patrick Lambert
Tél.: (514) 803-4566
patrick@inspectionlambert.com

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

Inspection DH

Daniel Hunault, Inspecteur certifié
Tél.: (514) 944-2609
Courriel : inspectiondh@gmail.com
www.inspection-dh.reseau411.ca

- Service d'inspection résidentielle, pré-achat, prévente
- Condo, maison unifamiliale, multiplex, chalet
- Rapport complet informatisé livré en 24h
- Membre ANIEB
- Détenteur d'un certificat national (NHICC)

Tranquillité Préachat inc.

Vincent Jodoin
Tél.: (514) 515-1829
tranquillitepreachat@gmail.com
http://aibq.qc.ca

Service d'inspection en bâtiment
Inspecteur membre AIBQ n. 20532

38. LAVAGE

Connexion

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

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

39. MAÇONNERIE

AAA Maçonnerie inc.
Bernabi Contreras
Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911
britekrestauration@videotron.ca
www.britekrestauration.com

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

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (514) 648-4242
Autre: (450) 652-3466
www.stmaconnerie.com

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

40. NETTOYAGE ET ENTRETIEN

Le Chiffon Doré

Ernesto Williamson
Tél.: (514) 325-0825
Autre tél.: (514) 296-9087
Courriel : info@chiffondore.com
www.chiffondore.com

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

PRO-SEC

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

- Nettoyage
- Tapis
- Carpettes
- Meubles

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289
anegardien19@hotmail.com

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

41. PEINTURE

Bétonel

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

- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)
- Les réalisations François Laprise inc.
5987-A, rue D'Aragon, Montréal, Qc
Cell.: (514) 434-4242
franc77@videotron.ca
- Travaux intérieur et extérieur

- Fer forgé, patio, brique et béton
- Revêtement à l'époxy (plancher de béton, structure d'acier)
- Menuiserie et rénovation
- RBQ, APCHQ, VIZA/Mastercard

42. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655
Autre : (514) 990-1640
Courriel : info@plancher640.com
www.plancher640.com

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

Connexion

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

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

Plancher Newlook

Daniel Houle, P.D.G.
Tél.: (514) 968-7824
Courriel : info@planchernewlook.com
www.planchernewlook.com

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

43. PLOMBERIE

Bertrand Durand inc.

Dany Corneau, Président
Tél.: (514) 481-0368
Fax: (514) 481-9866
bdinc1970@hotmail.com
www.plomberiebertranddurand.ca

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

Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517
Autre: (514) 927-7780

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

Plomberie Fury Inc

Steve Lengan, Président
Tél.: (514) 728-9257
Télec.: (514) 728-9258
info@plomberiefury.ca
www.plomberiefury.ca

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

44. PORTES ET FENÊTRES

Entreprises Doco Inc.

tél. (450) 347-3737
fax (450) 347-8890
www.doco.ca info@doco.ca

- Une entreprise familiale depuis 1957.
- Fabrication et installation de portes, fenêtres

- et armoires de cuisine partout au Québec.
- Fenêtres tout PVC, HYBRIDE ou tout ALUMINIUM.
- Certification Energy Star 2015 zone 1,2,3.
- *Escompte supplémentaire pour les membres de l'APQ.*

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal
Tél. : (514) 322-5345
Télec. : (514) 322-6352
dvaluminium@hotmail.com
www.dvaluminium.com

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

45. PROTECTION INCENDIE

Guard-X

Pierre Lemay
Tél.: (514) 277-2127
(514) 258-2644
pierre.lemay@guard-x.com
www.guard-x.com

- Alarme incendie
- Extincteurs
- Gicleurs
- Intercome
- Monoxyde

46. RÉPARATION

Maintenance Canada

Serge Larue, Directeur
Tél.: (514) 946-2036
maintenancemaintenancecanada@gmail.com

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

47. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

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

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

48. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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

49. TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions, entreprise du

groupe CELESTIS INC.
Sébastien Coly, Président, formateur agréé
Tél.: (514) 573-6740

- Courriel : scoly@verticalsolutions.ca
- Travaux en hauteur, formation protection chute
- Mise en sécurité de façade, filet de protection
- Entretien, réparation de façades extérieures
- Joints de fenêtres, maçonnerie en hauteur
- Peinture, nettoyage haute-pression, vitres
- Installation d'enseignes et banderoles

CONFÉRENCES



2014-2015

NOUVEAU: Conférences APQ-Condo

Vous êtes administrateurs d'un syndicat de copropriété? Vous souhaitez connaître plus les droits et obligations en copropriété? Venez assister à nos conférences données par un avocat spécialisé en droit de la copropriété:

20/10/2014: Gestion des sinistres

La survenance d'un sinistre dans un immeuble en copropriété divise exige le déploiement d'efforts par le conseil d'administration du syndicat sur deux fronts: les mesures d'urgence et remise en état des lieux, et la prise de position face à la responsabilité des acteurs en cause. Le conseil d'administration se doit de contrôler les dommages par des mesures d'urgences dont les services peuvent être fournis par une firme possédant une expertise en la matière. Dans un premier temps le syndicat devra faire évaluer l'étendue des dommages et obtenir un rapport quant à la source du sinistre: la source relève-t-elle du syndicat de copropriété (vice de construction, de conception ou manque d'entretien d'une partie commune) ou d'un copropriétaire (fait ou faute du copropriétaire, d'un membre de son ménage, de son locataire, ou d'un de ses biens). Lorsque l'origine du sinistre est attribuable à un copropriétaire, le syndicat dispose d'un recours direct contre cette personne et son assureur pour le montant de la franchise d'assurance lorsque l'assureur du syndicat indemnise ce dernier, ou bien pour le montant total des dommages causés lorsque ceux-ci se chiffrent à un montant inférieur à la franchise d'assurance.

26/01/2015:**Changement à la déclaration de copropriété**

Toute modification de l'acte constitutif de copropriété et de l'état descriptif des fractions doit être notariée en minute et elles doivent être signées par les membres du conseil d'administration pour et au nom du syndicat.

Toutefois, certaines dispositions de la déclaration de copropriété reproduisent souvent textuellement des dispositions dites d'ordre public, et donc impératives, du Code civil du Québec. Ces dispositions ne peuvent être modifiées sous aucun prétexte.

Gratuit

Toutes nos conférences débutent à 19h (Accueil à partir de 18h30)

Lieu : dans notre bureau de Montréal

Réservation requise - Places limitées

Pour inscription: 514-382-9670 ou reservation@apq.org

Web uniquement - Dans le confort de votre foyer:

22/09/2014 : La reprise de logement

Les participants (es) à la formation connaîtront la procédure à suivre, les délais, et même l'indemnité à payer au locataire, s'ils veulent reprendre un logement. Plus précisément, qui peut être bénéficiaire d'une reprise de logement; Le contenu de l'avis obligatoire; Les délais pour l'envoi de l'avis de reprise; Le logement équivalent empêche la reprise;...

Au bureau de Montréal

(10718 boulevard Saint-Laurent, Montréal, H3L 2P7)

ou dans le confort de votre foyer:

29/09/2014: Gestion annuelle d'un immeuble (Opérations)

Quand faire inspecter le service d'alarme incendie? Quand soumissionner le contrat de déneigement? Quand faire nettoyer les drains de l'immeuble? Avec un expert en gestion immobilière, vous passerez en revue toute la gestion des opérations de votre immeuble.

03/11/2014: Les taxes et l'évaluation municipale

Un professionnel en évaluation foncière sera présent pour vous expliquer comment la valeur de votre immeuble a été établie, comment les taxes sont calculées, la contestation de ces dernières.

01/12/2014: Les récents développements en droit locatif

Notre expert vous exposera les récents développements à la Régie du logement, les jurisprudences, les projets de loi,...

19/01/2015: Perspectives du marché de l'habitation de la grande région de Montréal

Vous pouvez participer à la rencontre annuelle qui permettra de connaître la situation du logement dans la grande région de Montréal, en obtenant entre autres le taux d'inoccupation, les loyers moyens pour chaque région. Les chiffres seront fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), suite à son enquête annuelle sur le logement locatif avec un conférencier de la SCHL.

16/02/2015: Fixation du prix du loyer et présentation devant la Régie du logement

Cette formation expliquera à travers d'exemples comment utiliser le formulaire de calcul de la Régie.

Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

30/03/2015: Sécurité et incendie dans les immeubles locatifs

Le service de protection et incendie de la ville de Montréal sera présent pour prévenir les risques d'incendie.

Au cours de cette soirée, ce dernier sera chargé de dresser la liste des vérifications à effectuer et des préventions à apporter afin de réduire les risques d'incendie.

04/05/2015: Préparation d'un dossier à la Régie

Cette conférence traitera des principales règles à suivre pour bien monter un dossier, avant de se présenter devant la Régie du logement. Les participants auront l'occasion de prendre connaissance de plusieurs points importants à bien maîtriser pour accumuler toutes les chances afin d'obtenir gain de cause devant le régisseur. Il est important d'être calme, et de bien se préparer avant de se présenter en audience à la Régie du logement.

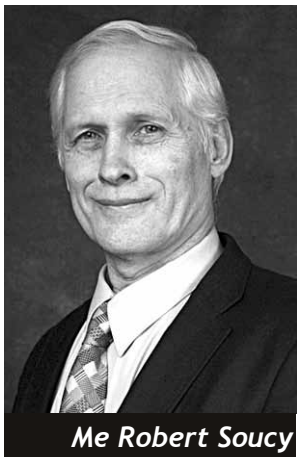
Gratuit pour les membres - Communiquez avec nous pour les non-membres

Toutes nos conférences débutent à 19h (Accueil à partir de 18h30)

Lieu : dans notre bureau de Montréal ou dans le confort de votre foyer par nos diffusions en direct

Réservation requise - Places limitées

Pour inscription: 514-382-9670 ou reservation@apq.org



Me Robert Soucy

Suite de la page couverture

Une demande abusive en rétractation entraîne la forclusion prononcée par le tribunal

Cette décision a été rendue après une audition à la laquelle le locataire n'était pas présent bien que dûment convoqué à cette fin.

Lors de l'audience en rétractation tenue le 19 juin 2014, le locataire est encore une fois absent. La représentante du locateur réclame le rejet de la demande de rétractation. De plus la représentante demande que le locataire soit déclaré forclos de déposer toute nouvelle demande de rétractation dans ce dossier.

Argumentation du locateur

La représentante du locateur argumente que le bail du locataire est du 1^{er} décembre 2013 au 30 novembre 2014 au loyer mensuel de 2,593.00\$ payable le premier jour de chaque mois. La décision déjà rendue le 13 mai 2014 couvrait le loyer des mois de mars et avril 2014 puisque l'audition de la demande avait eu lieu le 29 avril 2014.

Lorsqu'elle se présente à la Régie le 19 juin 2014, le locataire a aussi fait défaut d'acquitter les loyers des mois de mai et juin 2014 pour une somme de 5,186.00\$.

En additionnant le montant de la décision du 13 mai 2014 soit 5,186.00\$ avec les nouveaux défauts des mois de mai et juin 2014 soit 5,186.00\$, la représentante fait la preuve qu'au moment de l'audience en rétractation, le 19 juin 2014, la somme totale de 10,372.00\$ est due par le locataire.

La représentante demande la forclusion de présenter une nouvelle demande de rétractation envers le locataire et elle appuie son argumentation sur le fait que le locataire utilise de façon abusive le recours en rétractation dans le but d'empêcher l'expulsion du locataire de son logement.

En outre, la représentante plaide le préjudice sérieux causé au locateur car une somme de 10,372.00\$ est due par ledit locataire. Elle cite l'article 63.2 de la Loi sur la Régie du logement:

"Art 63.2. La Régie peut, sur requête ou d'office après avoir permis aux parties intéressées de se faire entendre, rejeter un recours qu'elle juge abusif ou dilatoire ou l'assujettir à certaines conditions.

Lorsque la Régie constate qu'une partie utilise de façon abusive un recours dans le but d'empêcher l'exécution d'une de ses décisions, elle peut en outre interdire à cette partie d'introduire une demande devant elle à moins d'obtenir l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute autre personne qu'il désigne détermine."

Rejet de la rétractation et forclusion

La Régie rejette la demande de rétractation et déclare le locataire forclos de présenter une nouvelle demande de rétractation dans le dossier:

"Quant à la demande de forclusion, la soussignée juge qu'il y a lieu de l'accorder. Le locataire est absent à l'audition de sa propre demande sans avoir avisé le tribunal et l'autre partie des motifs de son absence.

Au surplus, comme le déclare la représentante du locateur, le locataire ne paie toujours pas son loyer. La dette s'élève maintenant à 5,186.00\$ en arrérage. Elle soutient que ce manque à gagner cause au locateur un préjudice sérieux.

Dans ce contexte, et en l'absence de contestation, le tribunal considère qu'il est à craindre que le locataire se livre à des manœuvres dilatoires pour empêcher le locateur d'exécuter la décision rendue en sa faveur."¹

La Régie du logement peut refuser de déclarer la forclusion après seulement une demande de rétractation. Dans le cas d'espèce, vu le préjudice sérieux causé par le montant considérable de loyers dus au moment de l'audience en rétractation, la Régie du logement n'a pas hésité à prononcer la forclusion contre le locataire abusif. ☑

1). DR. C. A. Scott Watson c. 3630005 CANADA INC. Régie du logement, dossier 145805 31 20140328 T, Bureau de Montréal Linda Boucher, juge administratif, le 19 juin 2014.

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

Technologie intelligente



Partenariats avec les services publics

Économies garanties



Réduction des émissions de carbone

Incitatifs des services publics



ThermStopper PLUS®



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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation

THE COURT ORDERS THE CO-OWNER NOT TO OVERLOAD HIS PATIO, HIS PARKING SPACE, AND HIS CONDO WITH GOODS

In a judgement of the Superior Court of Québec¹, the Court ordered a co-owner to stop cluttering his patio, garden and parking space with personal property, as well as decrease the amount of furniture items inside his dwelling unit, as this violates the declaration of co-ownership and municipal regulations.

The facts according to the Tribunal

The co-owner bought his unit in 1988, and remained owner until November 2007, and he is subject to the declaration of co-ownership, which was published in 1973.

In addition to his apartment which is a private portion, the co-owner also has access to the common areas of the housing complex, some of which are restricted for his own benefit such as a patio garden at the rear of his apartment and parking spaces located in the basement of the building.

According to the facts presented to the Court, over the years the co-owner has gathered, both inside his apartment and in the common areas for restricted use, an impressive amount of furniture and various household objects whose accumulation exceeded the limits tolerable, in regard to the declaration of co-ownership and municipal regulations on fire safety.

Meanwhile, the Fire Department of the municipality has been alerted by the fact that the co-owner has also accumulated inside his own apartment a huge amount of furniture, boxes, clothes, pots and other objects. According to the municipal inspector, these objects far exceeded the allowable combustible load admitted for this type of condominium unit, so that this accumulation constituted an increased fire hazard and a risk of spreading it to adjacent buildings.

The municipality has therefore formally requested the co-owner to reduce the combustible load contained in his residence so as to conform it to municipal regulations. The manager of the syndicate has also been given notice by the security service of the fire department of the municipality. Concerning this situation which it considered intolerable, the syndicate brought this action for a permanent injunction.

The issue in litigation

The Court asks the question: Does the co-owner violate the declaration of co-ownership because of the use it makes of the common areas and whether the accumulation of furniture in his apartment constitutes an abnormally high risk of fire?

The evidence

According to the evidence presented to the Court, the declaration of co-ownership states that the outdoor patio at the rear of the residence of the co-owner is a common area for exclusive

use of the resident who benefits from it.

The Court notes that in the declaration of co-ownership, of which the text is written in English, it is written that "each co-owner must keep the rear yard clean and use same solely as a play area and recreation area, and furthermore must not construct anything in the said area without the approval of the Administrators."

According to the Court, it is clear from the evidence that the co-owner had accumulated on the rear patio much patio furniture deposited in bulk as well as other bulky items (tires, various containers), all ensuring that the patio was literally transformed into an outdoor shed. According to the Court, it is clear that the accumulation of various objects by the co-owner at this location violated the relevant standard of the declaration of co-ownership mentioned above, and the Syndicate was therefore right to intervene in this regard.

The Court notes that, since the injunction proceedings started, the co-owner got rid of the objects that filled his rear patio and that what he keeps there now is similar to what is kept by the other co-owners placed in a similar situation. The president of the Syndicate insisted, however, that an injunction be issued, even if it were only to ensure compliance with the standard for the future.

According to the Court, the evidence also showed that, until very recently, the co-owner used two indoor parking spaces and that he used them to store, in addition to a car filled with boxes and mattresses, all kinds of furniture (sofa, fan, mattress), boxes, chairs, a bed frame, a bicycle, etc...

The Tribunal notes that the declaration of co-ownership states that indoor parking spaces are also common areas for exclusive use and that "only cars that are operable shall be permitted in the parking space." In addition, the declaration also states that "nothing shall be stored in the common portions without the prior consent of the Administrators." The president of the Syndicate specified in his testimony that the interior parking spaces could, with the approval of the Board of Directors, be used to store, in addition to cars in good working condition, locked bicycles and a limited amount of heating wood.

The co-owner has, before the hearing of this case, regularized the situation with respect to his parking space. However, the syndicate insists that the Court intervenes.

Remains the question of fire hazard caused by the different objects cluttering inside the apartment of the co-owner.

The Fire Department of the municipality intervened because the co-owner kept in his unit of co-ownership almost

industrial quantities of objects, boxes, and furniture of all kinds. The amount of objects made moving around inside the apartment of the co-owner dangerous, according to the inspector of the municipality.

Because the Syndicate is also responsible in matters of fire vis-à-vis the municipality and because it has, it too, received from the municipality a notice in relation to the unit of the co-owner, it was therefore in its interest to apply for the appropriate injunction.

It appears that during the last few months, i.e. since the daughter of the co-owner has moved in again with him, the unit has been cleaned and emptied of all its unnecessary and bulky objects. The Syndicate requests, therefore, the maintenance of this new status quo which it hopes not to be precarious.

The daughter of the co-owner testified at the hearing that she bought the unit in November 2007, i.e. after the introduction of the request.

In the opinion of the Court, the Syndicate's request is still relevant because the acts in question were carried out by the now ex-owner and can always be repeated by him. In addition, the declaration of co-ownership is addressed not only to the owners of the units, but it also imposes restrictions on all those who have access to public areas. Because the owner still lives with his daughter having now become co-owner, the requested injunction remains appropriate.

The Court has therefore granted the permanent injunction and prohibited the former co-owner, to store any property whatsoever in any of the common areas of the co-ownership of the syndicate or clutter these common areas as well as his interior parking space inside. In addition, the Court ordered the former co-owner not to increase the combustible load of the unit he occupies with his daughter.

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

1. 505-17-002879-064, 2008 QCCS 1265

Suite de la page 10

Le Tribunal ordonne au copropriétaire de ne pas encombrer avec des biens son patio, son espace de stationnement et son condo

Comme le Syndicat est également responsable en matière d'incendie vis-à-vis la municipalité et comme il a, lui aussi, reçu de la municipalité une mise en demeure en rapport avec l'unité du copropriétaire, il a dès lors l'intérêt requis pour demander l'injonction appropriée.

Il appert que depuis quelques mois, soit depuis que la fille du copropriétaire a ré-éménagé chez lui, l'unité a été nettoyée et vidée de tous ses objets inutiles et encombrants. Le Syndicat demande, en conséquence, le maintien de ce nouveau statu quo qu'il espère ne pas être précaire.

La fille du copropriétaire a témoigné à l'audience qu'elle a acheté l'unité en novembre 2007, soit après l'introduction de la demande.

De l'avis du tribunal, la demande du Syndicat est toujours pertinente, car les gestes reprochés ont été le fait du maintenant ex-copropriétaire et peuvent toujours être répétés par lui. De plus, la déclaration de copropriété s'adresse non seulement aux propriétaires des unités, mais elle impose également des restrictions à tous ceux qui ont accès aux espaces communs. Comme le copropriétaire habite toujours avec sa fille devenue maintenant copropriétaire, l'injonction demandée demeure appropriée.

Le Tribunal a donc accordé l'injonction permanente, et a interdit à l'ex-copropriétaire, d'entreposer quelque bien que ce soit sur l'une ou l'autre des parties communes de la copropriété du syndicat, ou d'encombrer ces parties communes ainsi que son espace de stationnement intérieur.

De plus, le Tribunal ordonne à l'ex-copropriétaire de ne pas augmenter la charge combustible de l'unité qu'il occupe avec sa fille.

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

1. 505-17-002879-064, 2008 QCCS 1265

TOITURE
RFD 2000

Garantie 20 ans

TOIT PLAT ET EN PENTE

Membrane TPO
Élastomère et EPDM
Asphalte et gravier
Bardeau asphalte

Estimation gratuite

450 876 1042

8% DE RABAIS POUR MEMBRE APQ



20 ans d'expérience

Pour un service personnalisé
et des résultats inégalés

Nettoyage de tapis, meubles et carpettes

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats

20% Rabais

Résidentiel • Commercial

514 725-7747**450 462-7747**

Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord

pro-sec.ca

AN ABUSIVE REQUEST FOR RETRACTION CAUSES THE FORECLOSURE DECIDED BY THE COURT

The facts
The tenant requests the retraction of a decision rendered by the Régie du logement on May 13, 2014, terminating the lease and ordering the eviction of the tenant, also condemning the tenant to pay the landlord the sum of \$5186.00, plus interest at the legal rate and the additional indemnity provided for by section 1619 of the Civil Code of Québec. This decision was rendered after a hearing during which the tenant was not present although duly summoned for that purpose.

At the hearing for revocation held on 19 June 2014, the tenant is again absent. The representative of the landlord claims the rejection of the request for revocation. Moreover, the representative requests that the tenant would be declared foreclosed from filing any new application for revocation in this case.

Arguments of the landlord

The representative of the landlord argued that the tenant's lease goes from 1 December 2013 to 30 November 2014 at a monthly rent of \$2593.00 payable on the first day

of each month. The decision already rendered on 13 May 2014 covered the rent for March and April 2014 because the hearing of the request took place on April 29, 2014.

When she presented herself at the Régie on June 19, 2014, the tenant also failed to pay rent for the months of May and June 2014 to the amount of \$5186.00. By adding the amount of the decision of 13 May 2014, i.e. \$5186.00 to the new defaults of the months of May and June 2014, i.e. \$5186.00, the representative demonstrated that at the time of the hearing for revocation, on June 19 2014, the total amount of \$10372.00 was payable by the tenant.

The representative requests the foreclosure to submit a new application for revocation to the tenant and bases his argument on the fact that the tenant improperly uses the action for cancellation in order to prevent the eviction of the tenant from her housing.

In addition, the representative pleads that serious damage has been caused to the landlord because an amount of \$10372.00 is due from that tenant. She cites Section 63.2 of the

Act respecting the Régie du logement:

"Section 63.2. The board may, on a motion or ex officio after allowing the interested parties to be heard, dismiss a proceeding it considers improper or dilatory or make it

subject to certain conditions. If the board finds that a party is making improper use of a proceeding to prevent the execution of a board decision, it may also prohibit that party from presenting an application before the board except with the authorization of and subject to the conditions determined by the chairman or any other person designated by the chairman."

Rejection of the retraction and foreclosure

The Régie rejects the request for revocation and declares that the foreclosed tenant must submit a new application for revocation in the case:

"As for the request for foreclosure, the undersigned considers that it is appropriate to grant it. The tenant is absent at the hearing of his own request without notifying the Court and the other party about the reasons

for her absence. Moreover, as stated by the representative of the landlord, the tenant still does not pay her rent. The debt now stands at \$5186.00 in arrears. She argues that this shortfall causes a serious damage to the landlord. In this context, and in the absence of objection, the Court considers that it is feared that the tenant will be engaging herself in delaying tactics to prevent the landlord from executing the decision in his favour."¹

The Régie du logement may refuse to declare foreclosure after only one request for revocation. In this case, given the serious damage caused by the considerable amount of rent due at the time of the hearing for revocation, the Régie du logement has not hesitated to pronounce foreclosure against the abusive tenant. ✓

1. DR. C. A. Scott Watson vs. 3630005 CANADA INC. Régie du logement, case 145805 31 20140328 T, Montreal office of Linda Boucher, Administrative Judge, June 19, 2014.

**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.



Le multiservice après sinistre inc.

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

450.468.2033
1.800.267.2033



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

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



Messier, Soucy
Avocats - Barristers & Solicitors

Le bureau de Messier Soucy Avocats est fier d'offrir le service de rédaction de testaments et de mandats notariés.



PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

SANS TESTAMENT ET SANS MANDAT, C'EST LA LOI QUI SE CHARGE DE PRÉVOIR QUI SONT LES HÉRITIERS OU LES PERSONNES QUI S'OCCUPERONT DE VOUS EN CAS D'ACCIDENT OU DE MALADIE.

Rappelons aussi que le conjoint de fait n'est pas un héritier potentiel en vertu de la loi...



Testaments

Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant le liquidateur de votre succession, le tuteur de vos enfants le cas échéant, et plus encore.

Le testament notarié permet d'éviter de longs délais suite au décès. Il est valide sans autre formalité. En effet, tout testament non notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.



Mandats de protection

Pour prévoir la gestion de vos biens et de votre personne en cas d'incapacité, que ce soit suite à un accident ou à une maladie, prévoir votre consentement à certains soins médicaux, au don d'organes, ainsi que la nomination d'une personne pour s'occuper de vos enfants, un mandat de protection notarié est tout indiqué. Le notaire est la personne qui peut vous guider dans ces démarches. Il est en mesure de s'assurer que votre volonté sera clairement transposée par écrit, évitant ainsi le lourd processus de mise en place d'un régime de protection et un mandataire nommé par le tribunal.



Acte notarié

L'acte notarié est un acte authentique, le notaire a l'obligation de vérifier l'identité, la capacité et la volonté des signataires. Le document est ainsi plus difficilement attaquant. On est assuré de retrouver ce document, car son existence est publiée au registre des testaments et mandats de la Chambre des notaires du Québec et le document original est conservé dans la voûte du notaire en toute sécurité et confidentialité. La publication de l'existence de ce document facilite énormément le travail de vos héritiers au décès.

Il est important de faire appel à un notaire pour la confection de ces deux documents. En effet, procéder soi-même à la préparation d'un de ces documents, en plus de nécessiter une procédure de vérification, risque de ne pas remplir les conditions nécessaires à sa validité au Québec, qu'il soit perdu ou détruit, incomplet ou qu'il contienne toute autre irrégularité qui pourrait le rendre invalide.

Des changements dans votre vie peuvent également nécessiter une révision de ces documents.

Informez-vous auprès de notre bureau pour plus de détails.