

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## BAIL VERBAL

«Mon locataire n'a pas de bail, nous ne sommes donc pas soumis aux règles de la Régie du logement». Cette phrase est entendue régulièrement et pourtant, elle est fautive.



Selon la loi, «un contrat est un accord de volonté par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à exécuter une prestation»<sup>1</sup>. Également, «le contrat se forme par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter, à moins que la loi n'exige, en outre, le respect d'une forme particulière comme condition

nécessaire à sa formation»<sup>2</sup>.

Le fait de ne pas avoir signé de formulaire de bail ne fait pas en sorte que vous n'avez pas de contrat valablement consenti, qui s'appelle également «Bail».

Dans le cas d'un bail verbal, la loi prévoit que le propriétaire a alors l'obligation de remettre un formulaire obligatoire fourni par la Régie du logement indiquant le nom et l'adresse du

locateur, le nom du locataire, le loyer et l'adresse du logement loué.

L'absence du formulaire de bail ou de cet écrit confirmant l'entente verbale, n'enlève pas la protection offerte au locataire. La preuve verbale de ces ententes pourra être faite devant la Régie du logement en cas de besoin. La force probante du témoignage des parties sera alors appréciée par le Tribunal.

Suite à la page 2

### VOTRE VIGILANCE

l'atout essentiel de votre immeuble



Récemment, un immeuble a pris feu en raison d'un appareil de cuisson au gaz (BBQ), qui se trouvait sur le balcon, quand ce dernier est tombé.

Le feu s'est alors propagé à l'intérieur du logement, causant des dommages à l'immeuble.

Dans plusieurs cas, la municipalité interdit dans la réglementation municipale l'utilisation de ce type d'appareil sur les balcons de nos immeubles. Si ce n'est pas le cas, vous pouvez le prévoir dans le règlement d'immeuble que vous remettez avant la signature du bail à vos locataires.

Naturellement, le fait que le règlement existe, qu'il soit municipal ou dans votre propre règlement d'immeuble, par sa seule présence n'est que rarement suffisante.

Il est important d'aviser les locataires qui contreviennent au règlement écrit en leur faisant parvenir une lettre par laquelle vous les mettez en demeure de respecter le règlement d'immeuble et de se départir du BBQ.

Suite à la page 4



DEVENIR LE NOUVEAU PROPRIÉTAIRE

[www.apq.org](http://www.apq.org)

3



DÉGUERPISEMENT

5



COURS DE FORMATION APQ

10



LA CLAUSE D'ASSURANCE AU BAIL LOCATIF

17



L'IGNORANCE DE LA LOI

19



Me Lapointe

# VERBAL LEASE

of testimonial evidence depends on the credibility of each witness and the quality of his/her testimony, given how to testify and the content of the

of departure for one to two months before his departure, whatever the time of the year.

In all cases, we recommend putting

**“My tenant has no lease, we are therefore not subject to the rules of the Régie du logement.” This phrase is heard regularly and yet it is false.**

response, which are elements that the Court considers in order to render a judgment according to the weight of the evidence<sup>3</sup>. The writing is the ultimate means of proof for the different conditions of the lease.

Whatever the written or verbal form of the agreement, the residential tenant has the right to security of tenure under the law. He can not be evicted except in cases provided by law. In no case, an owner can decide to terminate the oral lease for the sole reason that he decided to end the agreement.

In general, the oral lease will be considered as being a lease for an indefinite period, unless there is evidence of a fixed period granted. One should know, in these cases, that the tenant has the right to give notice

your agreement in writing to avoid any ambiguity in the agreements between both of you and to protect yourself. Especially, no matter whether your lease is verbal at the beginning, we suggest that subsequent notices or any end of the lease agreement should be in writing.

The duration of the lease, whether it is fixed or for an indefinite period, may also influence the time to forward some notices and may be confusing. To give notice of modification of the lease for an indefinite period, for example, one can then do it one or two months before the proposed amendment.

1. Section 1378 of the Civil Code of Quebec.  
2. Part of Section 1385 of the Civil Code of Quebec  
3. 31 100121 060 G

Suite de la page couverture

Bail verbal

Dans une décision concernant un bail verbal, le juge mentionne ce qui suit: «La force probante d'une preuve testimoniale dépend de la crédibilité de chaque témoin et de la qualité de son témoignage, eu égard à la façon de témoigner et au contenu des réponses, éléments que le tribunal considère en vue de rendre un jugement conforme au poids de la preuve<sup>3</sup>. L'écrit reste le moyen de preuve par excellence pour les différentes conditions du bail.

Peu importe la forme écrite ou verbale de l'entente, le locataire résidentiel a le droit au maintien dans les lieux selon la Loi. Il ne peut être évincé que dans les cas prévus par la loi. En aucun cas, un propriétaire ne peut donc décider de mettre fin au bail verbal pour la seule raison qu'il décide de mettre fin à l'entente.

De façon générale, le bail verbal sera considéré comme étant un bail à durée indéterminée, sauf preuve qu'il y a une durée fixe de consentie. Il faut savoir, dans ces cas, que le locataire a droit de donner un avis de départ d'un à deux mois avant son départ, quelle que soit la période de l'année.

Dans tous les cas, nous recommandons de mettre votre entente par écrit pour éviter toute ambiguïté dans les accords intervenus entre vous et de vous protéger. Surtout, peu importe que votre bail soit verbal au départ, nous suggérons que les avis subséquents ou toute entente de fin de bail devrait faire l'objet d'un écrit.

La durée du bail, qu'elle soit fixe ou à durée indéterminée, peut également influencer le délai pour donner certains avis et porter à confusion. Pour donner un avis de modification du bail à durée indéterminée, par exemple, on peut alors le faire un à deux mois avant la modification proposée. ☑

1. Article 1378 Code civil du Québec.  
2. Partie de l'article 1385 Code civil du Québec  
3. 31 100121 060 G

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

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

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

## DEVENIR LE NOUVEAU PROPRIÉTAIRE D'UN IMMEUBLE LOCATIF

comment gérer les baux conclus antérieurement mais mal respectés?

### A) Les droits et obligations des deux parties

Tout d'abord, un locataire a le droit au maintien dans les lieux, conformément à l'article 1936 C.c.Q. Ce devoir à l'égard du respect des termes du bail résidentiel subsiste même lorsque l'immeuble où il habite est vendu à un nouveau propriétaire, principe allant de pair avec l'article 1886 C.c.Q. qui énonce que le bail demeure malgré un tel changement.

D'autant plus, en règle générale, le bail contient une section où l'on retrouve principalement des informations relatives aux obligations et droits du locataire et du locateur. Elle s'avère être d'une grande utilité puisqu'elle donne des renseignements qui ont trait à des règles de droit souvent impératives et donc, permet aux deux parties d'être informées adéquatement.

Pour ce qui est du nouveau propriétaire, comme vu dans Deniger c. Nowlan (1997 J.L. 13 (R.L.)), lui aussi doit respecter les obligations contenues dans le bail malgré qu'il ait été conclu par l'ancien propriétaire du logement.

Alors, qu'advient-il dans un cas où un nouveau propriétaire prend possession de l'immeuble qu'il vient d'acquérir et remarque qu'un locataire ne respecte pas les droits et obligations convenus dans son bail, par exemple, installe une corde à linge ou possède un animal?

Suite à la page 18



[www.recherchedelogement.com](http://www.recherchedelogement.com)

RechercheDeLogement est un site d'annonces classées en immobilier.

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

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



**PLOMBERIUM DORACO-NOISEUX**

PRODUITS POUR LA SALLE DE BAIN ET LA CUISINE

Conseillers spécialisés  
Gamme complète de produits  
Prix avantageux



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

**DESCHÊNES**

AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

PLOMBERIE ET CHAUFFAGE

Salles de montre Plomberium  
www.doraco-noiseux.com

Comptoirs pièces  
www.deschenes.ca

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Martin A. Messier

## YOUR VIGILANCE the critical asset of your building

**R**ecently, a building caught fire due to a gas cooker (BBQ) which was on the balcony when it fell. The fire then spread to the interior of the dwelling causing damage to the building.

In many cases, the municipality prohibits, in the municipal regulations, the use of such a device on the balconies of our buildings. If this is not the

case you can provide it in the building regulations that you submit to your tenants before signing the lease.

Of course, the fact that the regulation exists, whether it is municipal or part of your own building regulations, by its mere presence it is rarely sufficient.

It is important to notify the tenants who violate the written regulations by sending them a letter in which you put them on notice to comply with the building regulations and dispose

of the BBQ.

This event reminds us that our vigilance is essential to the good functioning of the building and the safety of our tenants.

We have added to our package of legal letters a sample letter that you can use for this purpose.

As a member of the APQ you can obtain the document in the members' section of our website at [www.apq.org](http://www.apq.org) or contact us by email at [info@apq.org](mailto:info@apq.org) or by phone at 1-888-382-9670, to get it. ☑

Suite de la page couverture

### VOTRE VIGILANCE l'atout essentiel de votre immeuble

Cet événement, nous rappelle que notre vigilance est essentielle au bon fonctionnement de l'immeuble et à la sécurité de nos locataires.

Nous avons ajouté à notre trousse de lettres juridiques, un modèle de lettre que vous pourrez utiliser à cette fin.

Comme membre de l'APQ vous pouvez vous procurer le document dans la section réservée aux membres de notre site internet à [www.apq.org](http://www.apq.org) ou communiquer avec nous par courriel [info@apq.org](mailto:info@apq.org) ou par téléphone pour l'obtenir 1-888-382-9670 ☑



## www.BoitesetCamion.com

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

Comment prévoir les déménagements et emménagements?  
Quels sont les règlements d'immeuble?  
Quels frais dois-je ajouter à mon budget?

www.boitesetcamion.com  
POUR TROUVER TOUTE L'INFORMATION PERTINENTE!



Guide auprès des  
propriétaires de  
logements locatifs

auprès  
des locataires



mais aussi auprès  
des copropriétaires

### LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 29, numéro 8  
Août 2013

#### LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur  
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat

Impressions  
Imprimeries Transcontinental

Le contenu du journal "Le Propriétaire" ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de l'éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu'elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d'impression dans une édition ultérieure. "Le Propriétaire" est tiré à 10 000 exemplaires, 12 fois par année.

Note: le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

Les renseignements contenus dans ce journal sont à titre informatif et constituent de l'information générale pouvant ne pas s'appliquer à votre situation précise. Ils ne doivent pas être interprétés comme pouvant remplacer des conseils spécifiques à votre situation, ceux qui les ont rédigés, ainsi que l'Association des propriétaires du Québec, ne sauraient être tenus responsables de l'usage qui en est fait. En cas de besoin, veuillez consulter un conseiller juridique qui saura vous guider en ayant toutes vos informations particulières en main.

Dépôt légal  
Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada  
ISBN 0835-4316

L'Association des Propriétaires du Québec  
Président  
Martin Messier

Responsable du journal  
Estelle Fabre

Graphiste  
Alice Dornoy

Surintendant:  
Jean Côté

Service à la clientèle  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre  
Andreea Evsei  
Carmen Ruiz  
Larissa Modo

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

# DÉGUERPISSEMENT OU NON?

## Le double-tranchant d'une telle détermination



**L**e déguerpissement est une situation bien inconfortable pour le propriétaire et installe souvent le doute dans l'esprit de ce dernier. Prenons par exemple la situation où un locataire quitte son logement le 1<sup>e</sup> juin en y laissant divers biens de peu de valeur, malgré que le bail n'expire que quelques mois plus tard. Dès cette constatation, le propriétaire décide de changer la serrure mais se retrouve confronté la semaine suivante à un locataire qui indique n'avoir jamais voulu quitter le logement avant la fin du bail. S'agit-il d'un déguerpissement malgré tout? Que faire avec les meubles restants? Quand le propriétaire peut-il changer

les serrures du logement? Premièrement, chaque situation possiblement qualifiable de déguerpissement s'évalue d'après ses propres faits, au cas par cas, comme la loi ne donne pas de définition précise pour ce concept juridique.

Le Code civil du Québec prévoit ce qui suit:

1975. Le bail est résilié de plein droit lorsque, sans motif, un locataire déguerpit en emportant ses effets mobiliers; il peut être résilié, sans autre motif, lorsque le logement est impropre à l'habitation et que le locataire l'abandonne sans en aviser le locateur.

Le déguerpissement, comme vu ci-

dessus, est un concept évalué par les faits de chaque situation et il est difficile parfois de déterminer s'il est survenu ou non dans votre immeuble.

Conclure positivement alors que ce n'est pas le cas peut vous soumettre à des poursuites judiciaires mais, en revanche, s'il s'agit bel et bien d'un abandon, procéder conformément à la loi pourrait vous éviter de perdre un

loyer encore pendant plus longtemps. Le double-tranchant du déguerpissement est donc un risque à considérer avant d'agir en tant que propriétaire. Ne laissez donc pas perdurer une situation qui vous inquiète, et dans tout doute, n'hésitez pas à communiquer avec les avocats de l'Association des propriétaires du Québec. ☑

## CLEARING OFF OR NOT?

### The double-edged nature of such a determination

**C**learing off is a very uncomfortable situation for the owner and it often puts a doubt into his mind. Take for example a situation where a tenant vacates his dwelling on June 1st leaving behind various goods of little value, even though the lease does not expire until a few months later. Upon such finding, the owner decides to change

the lock but finds himself confronted the following week with a tenant who says that he never wanted to leave the accommodation before the end of the lease. Is it a departure anyway? What to do with the remaining furniture? When is it that the owner can change the locks of the housing?

First, each potentially classifiable situation of departure is based on

evaluating its own facts, case by case, as the law does not give a precise definition of this legal concept.

The Quebec Civil Code provides as follows:

Section 1975. – "The lease is resiliated of right where a lessee abandons the dwelling without any reason, taking his movable effects with him; it

may also be resiliated without further reason, where the dwelling is unfit for habitation and the lessee abandons it without notifying the lessor."

The clearing off, as seen above, is a concept evaluated by the facts of each case and it is sometimes difficult to determine whether it occurred or not in your building. To conclude positively, whereas this is not the case, can

submit you to prosecution but, however, if it is indeed a clearing off, proceeding according to the law could prevent you from losing rent even longer. The double-edged nature of clearing off is therefore a risk to consider before acting as an owner. So, do not let a situation that worries you continue, and when in doubt, do not hesitate to contact the lawyers of the Association of Quebec Landlords. ☑

## UNITÉS DE CLIMATISATION MOBILES

ON N'A PAS FROID AUX YEUX!

LA SOLUTION AUX SITUATIONS D'URGENCE

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

CLIMATISATION POUR PERSONNES ÂGÉES ET RÉSIDENTIEL

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

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



Me Lebeau

## REPLACEMENT DES REVÊTEMENTS DE SOL EN COPROPRIÉTÉ

l'installation du nouveau revêtement de sol par le copropriétaire.

En 2004, cette copropriété avait adopté un règlement proposant un devis d'insonorisation pour les planchers à l'intention des copropriétaires qui désiraient remplacer les tapis par des planchers à surface dure. En 2006, un devis alternatif a été adopté lors de l'assemblée annuelle des copropriétaires. Il y était prévu que le syndicat de copropriété ou toute personne mandatée par lui puisse effectuer des visites d'inspection au cours des travaux. Il pouvait aussi requérir des tests permettant d'évaluer la performance acoustique des travaux, à la suite de l'exécution de ceux-ci.

Voici le texte du règlement en question :

« Suite à l'exécution des travaux, des essais acoustiques pourront être effectués, afin de confirmer la per-

formance acoustique des installations complétées. Ces essais pourront être effectués lorsque les meubles auront été remis en place. Une coordination devra être effectuée par le propriétaire et/ou les administrateurs du bâtiment, afin de permettre l'accès à

laire à cet égard. Le syndicat a d'ailleurs effectué une visite des travaux et aurait reçu un échantillon de la membrane utilisée. Ce n'est qu'une année plus tard que le syndicat informe l'intimé qu'il considère que le revêtement a été installé sans autorisation et ce n'est qu'en 2009 qu'il demande à effectuer des tests acoustiques, demande qui sera réitérée en 2011. Les procédures sont entreprises par le syndicat le 28 juin 2011, plus de 4 ans après la fin des travaux.

### Dans quel délai le syndicat de copropriété doit-il exiger des tests acoustiques?

la résidence située directement sous l'unité où le plancher à surface dure a été installé. L'accès à cette résidence est nécessaire pour effectuer les essais acoustiques. Ces essais seront coordonnés en fonction de la disponibilité des occupants et du consultant. »

En 2007, le copropriétaire a fait installer dans son unité des planchers flottants, après en avoir informé le syndicat et lui avoir remis un formu-

La Cour d'appel a rejeté la demande du syndicat pour les motifs suivants : Le point de départ de la prescription correspond au premier moment où une partie, ayant un droit de revendiquer en justice, peut le faire valoir. Le syndicat aurait pu requérir le droit de procéder à des tests dès la fin des travaux, en février 2007.

Suite à la page suivante

# D

ans un jugement récent de la Cour d'Appel du Québec, le Tribunal s'est penché sur la question à savoir dans quel délai un syndicat de copropriété peut-il exiger des tests de performance acoustique à la suite du remplacement du revêtement de plancher dans une unité en copropriété?

Le syndicat s'est adressé à la Cour d'Appel car sa requête introductive d'instance en injonction permanente avait été rejetée en Cour Supérieure au motif que son droit d'exiger de tels tests, et d'accéder à l'unité pour les effectuer, était échu (prescrit) car il s'était écoulé trop de temps depuis

## REPLACEMENT OF FLOOR COATINGS IN A CONDOMINIUM

### How quickly should the co-ownership syndicate require acoustic tests?

In a recent judgment of the Court of Appeal of Quebec the Court considered the question as to how soon a co-ownership syndicate can require testing acoustic performance after replacing the floor coating in a co-ownership unit?

The syndicate turned to the Court of Appeal because its motion to introduce proceedings for a permanent injunction had been denied in Superior Court on the ground that its right to require such tests, and access to the unit to carry them out, was overdue (prescribed) because too much time had elapsed since the installation of new floor coating by the owner.

In 2004, this co-ownership had adopted a regulation providing an estimate of sound insulation for floors for the owners who wanted to replace the carpets with hard flooring surface. In 2006, an alternative estimate was adopted at the annual meeting of the co-owners. It provided that the co-ownership syndicate or any person authorized by it could conduct inspec-

tion visits during the works. It could also require tests allowing to assess the acoustic performance of the work, following the execution thereof.

Here is the text of the regulation in question:

“Following the completion of the work acoustic tests may be conducted to confirm the acoustic performance of the completed facilities. These tests may be conducted when the furniture will have been re-installed. Coordination will have to be organized by the owner and/or the administrators of the building to allow access to the residence located directly under the unit where the hard-surface floor had been installed. Access to this residence is required for the acoustic tests. These tests will be coordinated according to the availability of the occupants and the consultant.”

In 2007, the co-owner had floating floors installed in his unit after informing the syndicate and after he had sent a form in this regard.

Continued page 19

Suite de la page précédente

Le droit de procéder à de tels tests n'est pas imprescriptible comme les droits consacrés par les chartes de droits et libertés, ou ceux qui sont intimement liés à la personnalité d'un individu.

Le droit de l'appelant découle de la déclaration de copropriété et n'est pas intrinsèque à sa personne.

Le droit pour le syndicat de copropriété de procéder à des tests acoustiques est un droit personnel (prescriptible par trois ans) qui permet au syndicat d'exiger du copropriétaire qu'il collabore à de tels tests.

Le droit d'exiger des tests acoustiques n'est pas un droit réel (lié à l'immeuble) qui lui, s'exerce directement sur une chose, sans passer par

l'intermédiaire d'une autre personne.

Le droit d'exiger des tests acoustiques dans le contexte du devis alternatif se prescrit donc par trois ans et il est prescrit.

Si le copropriétaire refuse de permettre de tels tests, le syndicat doit s'adresser au Tribunal avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la fin des travaux pour obtenir une ordonnance obligeant le copropriétaire de permettre de tels tests. Le fait de déposer une telle demande en justice à l'intérieur de ce délai aura pour effet d'arrêter la prescription en attendant que la cause suive son cours jusqu'à un jugement final.

**Nous vous invitons à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier pour toute question à ce sujet.**

**NADEAU**  
Nous avons la solution!

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

**GARAGE Experts**  
Service 24h URGENCE

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

RBQ 1340 9727-08



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 invente à tout ce qu'il faut pour répondre à toute exigence, qu'il s'agisse d'une question de temps, de budget, d'esthétique ou d'efficacité.



Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial  
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

**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<sup>ème</sup> Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7

Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009

Cell. : (514) 996-1591

Courriel - e-mail : paa001@videotron.ca



Me Reed

## La signature du bail par un mineur

**I**l arrive quelquefois que des circonstances particulières amènent les propriétaires à devoir signer un bail avec un mineur.

**Est-ce valide, les parents doivent-ils consentir?**

Plusieurs questions que la Régie du logement a eu à trancher dans les dernières années.

En août 2011, dans le cadre d'une demande de résiliation du bail, la locataire invoquait sa minorité lors de la signature du bail pour éviter la responsabilité financière du paiement de ses loyers.

Heureusement pour le propriétaire, la juge administrative en a décidé autrement.

En effet, elle cite une décision du Me Anne Morin et du juge Beaudoin:

«Or, l'article 157 du Code civil du Québec édicte qu'un mineur peut, compte tenu de son âge et de son discernement, contracter seul pour satisfaire ses besoins ordinaires et usuels. À cela les dispositions de l'article 220 de ce même Code stipulent à son premier alinéa que le mineur gère le produit de son travail et les allocations qui lui sont versés pour combler ses besoins ordinaires et usuels.

Le juge Beaudoin interprète l'article 157 du Code Civil comme conférant dans les conditions énoncées une pleine capacité aux mineurs. L'honorable juge Beaudoin s'exprime ainsi:

### MINORITÉ N'EST PAS UN MOTIF DE REFUS D'UN CANDIDAT POUR LA LOCATION

Dans d'autres cas, indépendamment d'un seuil d'âge arbitrairement fixé, le législateur considère le mineur comme majeur et lui confère une pleine capacité, ce qui ne l'autorise donc plus à demander l'annulation du contrat qu'il a conclu ou la réduction de ses obliga-

tions, en dehors des cas où un majeur pourrait aussi le faire.»

Ainsi, tant le propriétaire que le locataire ne peut exiger l'annulation du bail pour une raison de minorité.

Finalement, la minorité elle-même n'est pas un motif de refus d'un candidat pour la location.

Pour terminer la petite histoire, la locataire mineure a donc été condamnée à payer 1,100\$ représentant 2 mois de loyer.

Par contre, chaque cas est étudié en fonction du mineur qui signe le bail et il pourrait être décidé qu'il ne pouvait pas contracter valablement s'il ne respecte pas les critères cités précédemment. ☑

18110607013G

## The signing of the lease by a minor

**I**t sometimes happens that particular circumstances bring co-owners having to sign a lease with a minor.

Is this valid? Should the parents give their consent? These are several issues that the Régie du logement had to decide upon in the last few years.

In August 2011, as part of a request for termination of the lease, the tenant invoked her minority when signing the lease to avoid financial responsibility for the payment of her rent.

Fortunately for the owner, the administrative judge decided otherwise.

Indeed, she cites a decision of Me Anne Morin and Judge Beaudoin:

"However, Section 157 of the Civil

Code of Quebec enacts that a minor can, given her age and understanding, sign a contract alone to meet her ordinary and usual needs. To this the provisions of Section 220 of the Code stipulate in its first paragraph that the minor manages the product of her work and the allowances which are paid to her to meet her ordinary and usual needs."

Judge Beaudoin interprets Section 157 of the Civil Code as conferring, in the circumstances mentioned, full capacity to minors. The Honourable Judge Beaudoin says the following:

"In other cases, regardless of an arbitrarily set age threshold, the legislator considers the minor as a major, and gives her a full capacity, which therefore no longer permits her to

seek the annulment of the contract she concluded or the reduction of her obligations, except in cases where a major could also do so."

Therefore, neither the owner nor the tenant may require the cancellation of the lease for a reason of minority.

Finally, the minority itself is not a ground for refusal of a candidate for renting.

To complete the story, the minor tenant has thus been ordered to pay \$ 1,100 representing 2 months' rent.

On the other hand, each case is studied in function of the minor who signs the lease and it could be decided that she could not validly contract

if she did not meet the criteria mentioned above.

18110607013G



**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 LIMITÉS  
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.

**Solutions RESURFAÇAGE**

RBQ 5609-8841-01

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

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

CRÉATIONS GAËTAN - 514.838.6564

ESTIMATION GRATUITE

**groupe MIRO**  
50 ans  
Le multiservice après sinistre inc.



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

groupemiro.com

Urgence 24/7

Dégât d'eau, feu, etc.

Nettoyage bâtiment

Nettoyage vêtements

Entreposage

Construction

Services spécialisés

450.468.2033

1.800.267.2033



# Offre spéciale

Seulement pour les membres de  
L'Association des Propriétaires du Québec

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

# 35%

Sur présentation de votre code spécial 761447 obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité

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



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

www.betonel.com



COURS DE FORMATION

## Grille de formation 2013 - 2014

En plus de nos formations offertes à notre bureau, nous proposons des formations en ligne tout au long de l'année dans le confort de votre foyer. Inscrivez-vous dès aujourd'hui sur notre liste de réservation et vous recevrez un courriel vous informant de la date et de l'heure prévues. Suite à la confirmation de votre présence, vous recevrez une invitation par courriel avec le lien de connexion!

### Montréal

Lundi le 16 Septembre 2013 à partir de 19h

Sujet: **Entretien des toitures**

La responsabilité du propriétaire, l'entretien adéquat de la toiture, les coûts, les assurances, les dégâts d'eau...

En plus de la présence d'un professionnel, un de nos avocats sera présent pour vous expliquer vos obligations et les règlements relatifs aux toitures.

Lundi le 11 Novembre 2013 à partir de 19h

Sujet: **La fin du bail**

Le bail peut se finir de différentes façons et chacune à ses particularités, notre conférencier vous expliquera chacune d'elles:

la résiliation du bail, la cession de bail, la sous-location, l'entente de résiliation de bail et le déguerpissement.

Nous parlerons aussi des dommages suites au départ du locataire.

### UNE OFFRE EXCLUSIVE AUX PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS\*

Le thermostat électronique

- confort pour vos locataires
- valeur ajoutée pour vos logements



10\$

L'UNITÉ  
INSTALLÉE PAR UN  
MAÎTRE ÉLECTRICIEN\*\*

Faites votre demande en ligne à [www.changezesthermostats.com](http://www.changezesthermostats.com) ou par téléphone au 1 877 492-6636.

\* Immeubles locatifs de deux logements et plus  
\*\* Inclut le thermostat, les taxes et l'installation par un maître électricien membre de la CMEQ mandaté à cet effet



Hydro  
Québec

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

Lundi le 20 Janvier 2014 à partir de 19h

Sujet: **Perspectives de l'habitation de la région de Montréal, et les taux d'inoccupation**

Analyste de marché de la SCHL, notre conférencier vous exposera le bilan de santé de l'immobilier résidentiel au cours de l'année 2013, en plus des prévisions pour l'année 2014. Il sera question du taux d'inoccupation et du loyer moyen dans les différents quartiers ou arrondissements, tout en prenant connaissance des meilleurs secteurs pour investir.

Lundi le 17 Février 2014 à partir de 19h

Sujet: **La 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.

Lundi le 17 Mars 2014 à partir de 19h

Sujet: **La location d'un logement**

Les participants pourront apprendre ce qu'il faut faire et savoir à partir de l'annonce à louer jusqu'à la signature du bail de ce logement (comment annoncer, visite, vérifications, etc) et comment les outils de l'APQ vous assisteront.

Lundi le 19 Mai 2014 à partir de 19h

Sujet: **Les assurances, comment être bien protégé**

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

Réservation au 514-382-9670 ou sans frais 888 382 9670

ou par courriel [reservation@apq.org](mailto:reservation@apq.org)

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

[ray.angers.info@videotron.ca](mailto:ray.angers.info@videotron.ca)

R.B.Q.: 1642-3964-49

POUR UNE ESTIMATION GRATUITE  
COMMUNIQUER AU

514.351.9760

Fax: 514.351.3940

8497, Hochelaga, Montréal, Qc H1L 2M1



Rénovation

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

Avantages exclusifs offerts aux membres de l'APQ

10% DE RABAIS

sur présentation de la carte de membre

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

Blainville  
West-Island  
Mascouche  
Drummondville  
Terrebonne  
Laval  
Brossard  
Pinjou

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



Pour plus d'information visitez : [www.baindepot.com](http://www.baindepot.com) **BainDépôt.**

## publi-reportage



laPersonnelle<sup>MD</sup>

Assurance de groupe auto, habitation et entreprise

LES INCENDIES LIÉS AU CHAUFFAGE ET AUX INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS À SURVEILLER

CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE

Le chauffage électrique fait surtout appel à l'utilisation de plinthes fixes, d'aérothermes suspendus et d'appareils de chauffage central (fournaies). Ces dispositifs peuvent enflammer des matières combustibles si elles sont à proximité. Il y a donc lieu de respecter les espaces de dégagement spécifiés par le fabricant ou, à défaut, garder un espace libre d'au moins 45 cm autour des installations. Une attention particulière devrait être portée aux aérothermes électriques suspendus, car il est fréquent de les retrouver trop près de matières combustibles dans les garages, entrepôts, ateliers ou quais d'expédition, par exemple. De plus, l'usage de chauffeuses électriques est à proscrire totalement : fonctionnant avec un courant 110 V, elles risquent de surchauffer le câblage électrique. Celles-ci peuvent également enflammer des matières combustibles à proximité et causer des brûlures. Idéalement, elles doivent être remplacées par des plinthes électriques fixées de façon définitive.

PANNEAUX, TRANSFORMATEURS ET BOÎTES ÉLECTRIQUES

À moins qu'ils ne soient approuvés spécifiquement, les panneaux, transformateurs et boîtes électriques doivent être installés dans des endroits relativement secs et sans atmosphère dangereuse (ex. : poussières excessives, vapeurs inflammables ou corrosives, etc.). Ils doivent être munis de leurs couvercles protecteurs en tout temps, afin d'éviter principalement que des étincelles enflamment les matières combustibles situées à proximité lors d'un court-circuit.

De plus, il faut toujours garder un espace libre d'au moins un mètre autour des panneaux ou transformateurs électriques et les protéger contre tout dommage mécanique. Un bon moyen de détecter la surchauffe possible des panneaux électriques est de les toucher. Bien qu'ils dégagent un peu de chaleur, il serait important de les faire vérifier promptement par un électricien qualifié si cette chaleur vous empêche de garder votre main dessus. Il est aussi à noter que l'utilisation de disjoncteurs, comme protection contre les surcharges électriques, est préférable à celle de fusibles, car un fusible peut être facilement remplacé par un autre d'une intensité supérieure, ou même contourné.

SALLES DE DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE (SALLES ÉLECTRIQUES)

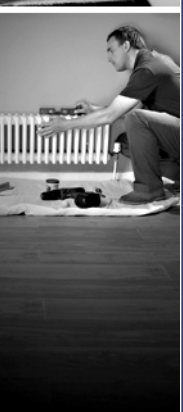
Malheureusement, les salles électriques sont trop souvent utilisées comme locaux d'entreposage. C'est l'endroit idéal pour remiser mille et une choses telles les provisions sanitaires et autres, les boîtes de carton, les archives, et même les pneus. Cette habitude représente un risque d'incendie élevé, car les matières combustibles peuvent s'enflammer en raison d'une surchauffe de l'équipement ou d'étincelles produites lors d'un court-circuit.

Par conséquent, aucune matière combustible ne doit être présente dans une salle électrique. De plus, il est préférable de tenir la porte de cette salle fermée et verrouillée dans le but de limiter la propagation d'un incendie et le va-et-vient dans cet endroit. Finalement, il faut assurer une ventilation suffisante dans toute salle électrique afin d'empêcher que la température intérieure ne dépasse 40 °C.

Dans le cas d'un bâtiment entièrement protégé par une installation de gicleurs, il n'est pas obligatoire d'installer des extincteurs automatiques à eau dans une salle électrique. Toutefois, un détecteur d'incendie avec alarme supervisée est alors requis.

Cette capsule a été rédigée en collaboration avec Jean-Jacques Fournel, expert-préventionniste

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.



## CATÉGORIES

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

1

## ACRYLIQUE

- Acrylique M.L. inc**  
Président Michel Lagacé  
Tél.: (514) 716 - 3769  
Fax: (450) 326 - 3102  
www.dispro.com  
lagace-m@videotron.ca
- Revêtement extérieur en enduit acrylique
  - Résidentiel et commercial
  - Solage, mur intérieur et extérieur
  - Garantie 10 ans
  - Licence R.B.Q. 8359-6338-22

## 2 AGENCE DE LOCATION

**Agence de location Claudya Généreux**  
Agent immobilier affilié  
Via Capitale du Mont-Royal  
Tél.: (514) 699-9095  
claudya.geneureux@gmail.com  
www.claudyaogeneureux.com

- Service de location d'appartements/propretés
- Banque de locataires
- Publicité et affichages dans divers médias
- Disponible 7 jours sur 7
- Prise en charge complète, de l'affichage à l'enquête de crédit, jusqu'à la signature du bail

CLAUDYA GÉNÉREUX, UN ENGAGEMENT ENTIER,  
POUR VOTRE TRANQUILLITÉ D'ES-PRIT! 514-699-9095

**Josué (Joshua) Ponce**  
Tél.: (514) 622-3314  
locationponce@hotmail.com

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

## 3 ALARME INCENDIE

**Sécutrol inc.**  
Franck Zittel, directeur département des inspections  
Tél.: (450) 668-1684  
Autre: (514) 990-0699  
fzittel@secutrol.com  
www.secutrol.com

- Inspection ULC-S536
- Caméra
- Alarme incendie
- Sécurité incendie
- Service 24h

## 4 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

## 5 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.

## 6 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

## 7 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

## 8 ASPHALTE

**Les Entreprises Giuseppe Dimaria & Fils Inc**  
Depuis 1956  
Tél. :(514) 276-1892  
Cell. :(514) 497-5970  
Télec. (514) 276-3264  
gfsdimaria@giuseppedimariaetfils.com  
6575 Durocher, Montréal, QC, H2V 3Z4  
ASPHALTE, BETON, PUISARD NEUF ET REPARATION

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

## 9 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

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

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:
 

- Relations locateur - locataire
- Résidentiel et commercial

## 10 AVOCATS

- Immobilier
- Bail commercial
- Régie du logement.

## 11 BAIGNOIRES

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

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

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

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

## 12 BALCON (rampes et escaliers)

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

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

**Structures Métalliques Breton Inc**  
Sébastien Breton, Président  
Tél.: (514) 508-3989  
Cell.: (514) 299-1470  
structuresmetalliquesbreton@hotmail.com  
www.facebook.com/structuresmetalliquesbreton

- Soudure
- Métaux ouvrés
- Structure
- Escaliers
- Balcon
- Licence RBQ : 5606-6525-01

## 13 BÉTON

**Béton E.P.**  
Tél.: (450) 776-1428  
Sans frais : 1-877-776-1428  
Courriel : info@betonep.com  
www.betonep.com

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

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

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

**Soconex**  
Tél.: (514) 385-0030  
Sans frais: 1-877-Soconex  
info@soconex.ca www.soconex.ca

- Travaux majeurs de réparation de béton
- Stationnement intérieur en béton
- Parement extérieur en béton
- Balcon en béton
- Expertise et inspection de structure en béton

## 14 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

**Chauffe-eau solutions**  
Francis Roy, propriétaire  
Téléphone : (514) 571-3638  
Courriel : freg93@hotmail.com

- Vente
- Service
- Remplacement
- Spécialité condo
- Escompte pour les membres

## 15 CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

**Joseph Elie Ltée**  
Petro-Canada JEL  
Tél.: (514) 493-2900  
1-888-335-0335  
www.josephelie.com

- Réduction spéciale pour les membres
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
- Produits homologués «Energy Star»
- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilation

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

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

## 16 COMPTABILITÉ

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

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

## 17 CONDUIT DE SÈCHEUSE

**Perfectair inc.**  
Mathieu Pilon  
Tél: (514) 512-7399  
mpilon@nettoyageperfectair.com

- Chauffage central
- Fournaise et ventilateur
- Échangeur d'air
- Conduits de sècheuse

## 18 CONSTRUCTION RÉNOVATION

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

- Calfeutrage et Rénovation
- Portes, Châssis
- Béton Préfabriqué

**Construction GS BOLDUC Inc.**  
Tél.: (450) 966-6000  
Cell.: (514) 973-7270  
duclob51@hotmail.com

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

**Construction et Rénovation Marmel Inc**  
Mario Villeneuve, Propriétaire  
Tél.: (514) 432-7845  
Autre : (514) 377-4780  
marmelreno@hotmail.com

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

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

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

**Dupré Construction inc**  
Maxime Dupré  
Tél: (514) 266-4692  
dupre\_construction@hotmail.com

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

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

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

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

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

## 19 COURTIER IMMOBILIERS

**Adam Spisak**  
Courtier immobilier agréé  
Sylvia Smolinska  
Courtier immobilier  
Groupe Sutton-Performer Inc.  
Cell.: (514) 730-8800  
aspisak@sutton.com

Anglais - Français - Polonais - Grec

- Achat et vente
- Propriétés à revenus (multi-logements et plex)
- Maisons unifamiliales et condos

**Immeubles Stuart**  
Agence immobilière  
Bentley Taylor Sylvia Alai  
514 867-2368 514 808-8419  
bentleytaylor@live.ca  
sylvialai@videotron.ca

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

**François Larose**  
Multilogements Inc.  
Expert Immobilier P.M.  
François Larose, Courtier immobilier  
Tél.: 514-233-1140

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

**Immobilier Baron**  
Agence immobilière  
Mikael Kurkdjian  
Courtier immobilier agréé  
mkurkdjian@baronrealty.ca  
www.immobilierbaron.ca  
Tél.: (514) 932-9000

- Propriétés à revenus 10 logements et +
- Volume de + de 50 millions de ventes en multi-logements sur l'île de Montréal
- Expérience, service, résultats

## 20 COUVREURS

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

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

**Couvertures Montérégiennes**  
Tél.: (450) 536-2121  
Sans frais : 888-539-2121  
Télec.: (450) 536-3038

- reception@couvertures-monteregiennes.com
- www.couvertures-monteregiennes.com
- Financement disponible
- Asphalte et Gravier
- Toits blancs TPO
- Bardeaux
- Membrane Elastomère
- Résidentiel Commercial Industriel
- RBQ : 8267-7782-13

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

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

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

Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur  
2011 et 2012

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

**COUVREUR C.S.G. INC.**  
Stephane Gauthier  
750, rue Sicard  
Mascouche (Québec) J7K 3G5  
Tel:(514) 239-2667 Fax: (450) 417-1115  
couvreurscg@videotron.ca  
www.couvreurscg.com

**Toiture Nouvelle Génération**  
Tél: (514) 653-2721  
toiturenouveau@yahoo.ca

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

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

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

**Les Toitures Vick & Ass. Inc**  
René Hébert, Directeur du Développement des affaires  
Tél.: (450) 658-4300  
Autre : 866-943-1135  
rhebert@toit-vick.com  
www.toituresvick.com

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

**21 DÉCONTAMINATION**

**S. Trottier Maintenance après sinistre inc.**

**Diane Picard, Vice-présidente**  
Tél.: (514) 773-9687  
Courriel : [stm1@videotron.ca](mailto:stm1@videotron.ca)  
[www.strottiermaintenance.ca](http://www.strottiermaintenance.ca)

- Enlèvement de réservoir
- Décontamination
- Test de sol
- Pompage
- Phase 1 - 2 - 3
- 2% d'escomptes aux membres APQ

**22 DÉTECTIVE PRIVÉ**

**Sécurité Investigations Quali-T**  
Tel: (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887  
[www.filaturequali-t.com](http://www.filaturequali-t.com)

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

**23 DRAINAGE**

**Drainage Québécois**

**Robert Béland**  
Tel: (514) 644-1616  
Urgence: (514) 981-2824  
[drainagequebecois@videotron.ca](mailto:drainagequebecois@videotron.ca)  
- Industriel  
- Commercial  
- Résidentiel  
- Municipal

**24 ÉLECTRICITÉ**

**Akom Electric**

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

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

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

- Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec
- Installation, entretien, rénovation
- Spécialiste en conversion de chauffage (gaz/mazout pour électrique)
- Panneaux pour fusibles à disjoncteurs
- Entrées électriques, Intercom,....
- Licence RBQ 5617-9906
- Estimation gratuite

**RJR Électrique Inc**  
Tél.: (514) 717-5658

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

**RDS Électrique**  
9221-8817 Québec inc.

Tél.: (514) 759-4836  
Courriel : [reasonr@videotron.ca](mailto:reasonr@videotron.ca)  
- Maître électricien  
- Travaux en tout genre  
- Panneau  
- Entrée  
- Chauffage et conversion de chauffage  
Licence RBQ 5612-8903  
Membre CMEQ

**25 ENTRETIEN**

**Ateliers G. Paquette inc**

Tél.: (514) 381-7288  
Succursale Montréal : 1-800-463-0119  
Succursale Québec : 1-888-871-4043  
[www.atelierspaquette.com](http://www.atelierspaquette.com)  
- Réparation d'électroménagers de toutes marques  
- Vente d'appareils neufs légèrement endommagés  
- Service du manufacturier pour la plupart des marques  
- Distribution de pièces de toutes marques

**26 ÉVALUATEURS**

**Évaluation Immobilière**

**Michel Brassard Évaluateur Agréé**  
Tél.: (450) 966-6284  
(450) 966-9148  
[michelbrassard2000@hotmail.com](mailto:michelbrassard2000@hotmail.com)  
- Secteur Rive Nord, Laurentides, Lanaudière  
- Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

**27 EXTERMINATEUR**

**ABC Gestion Parasitaire**

3701 Jean-Talon Ouest, Montréal  
Tél.: (514) 737-4615  
Fax: (514) 737-7475  
[abc.alex@bellnet.ca](mailto:abc.alex@bellnet.ca)  
[www.exterminationabc.com](http://www.exterminationabc.com)  
- Commercial et résidentiel

**Extermination Platinum**

1561, Harricana, Repentigny, QC  
Tél.: (514) 909-1177  
- Résidentiel, commercial, industriel  
- Avantages aux membres de l'APQ  
**Total Extermination**  
**Pascal Rock**  
Tél.: (514) 250-9644  
[entreprises.rock@hotmail.com](mailto:entreprises.rock@hotmail.com)  
- Résidentiel  
- Commercial  
- Industriel

**28 GÉNÉRATRICE**

**Lagden Équipements & Services**

**Ltée**  
Tél.: (514) 333-8383 ext 223  
[glenn@lagden.com](mailto:glenn@lagden.com)  
[www.lagden.com](http://www.lagden.com)  
- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures  
- KOHLER

**29 GESTION D'APPELS**

**Suivre Mes Appels.com**

[www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com)  
Tél.: 1 866 559 5169  
- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères

- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

**30 GESTION IMMOBILIÈRE**

**Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)**

**Étienne Arsenault**  
Tél.: (514) 384-0624  
[etienne@gia.ca](mailto:etienne@gia.ca)  
[www.gia.ca](http://www.gia.ca)  
- Services: vérification; gestion & conseils  
- Tranquillité et rendement assurés  
- Court / long terme, Montréal et environs  
- Une gestion de haut niveau (1992)  
- 1st class service since 1992!

**Avantages Condo**  
[www.avantagescondo.com](http://www.avantagescondo.com)  
[info@avantagescondo.com](mailto:info@avantagescondo.com)  
1 877 731 8647

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

**Gestion Contempo**  
**William Conte**  
Tél.: (514) 336-1444  
Autre: (514) 359-5656  
[gestioncontempo@bellnet.ca](mailto:gestioncontempo@bellnet.ca)  
[www.plateaulouer.ca](http://www.plateaulouer.ca)

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

**Gestion Gecam Inc**  
Tél.: (514) 736-1279  
Courriel : [info@gecam.ca](mailto:info@gecam.ca)  
[www.gecam.ca](http://www.gecam.ca)

- Gestion résidentielle; 45 unités et plus, Co-op, Commercial.  
- Plus de 50 ans d'expérience en gestion résidentielle.  
- Service location, perception, régie, comptabilité, entretien, rénovation, construction, financement.  
- Services personnalisés. Rapports mensuel (Hopem.)  
- Services comptables disponibles.  
- Financement de court terme, « bridge loans »

**Gestion immobilière Ges-Mar Inc.**  
Tél.: 514.866.1587  
[contact@ges-mar.net](mailto:contact@ges-mar.net)  
[www.ges-mar.net](http://www.ges-mar.net)

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

**31 HUISSIERS DE JUSTICE**

**Darveau & Associé**

**Huissiers de justice s.e.n.c.**  
100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil, J4K 3R5  
Tél.: (514) 990-2999  
Télec.: (450) 651-1162  
[darveauhuissiers@bellnet.ca](mailto:darveauhuissiers@bellnet.ca)

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

**Philippe & Associés**  
Huissiers de justice  
T.: (450) 491-7575 F.: (450) 491-3418  
[philippe@huissiersdejustice.ca](mailto:philippe@huissiersdejustice.ca)  
- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de réparation à travers la province  
- Service 24 heures, 7 jours par semaine  
- Régie du logement, petites créances, vente, encan, saisie, constat

**32 HYPOTHÈQUE**

**HYPOTHECA ssm Inc.**

**Vicky Poulin**  
Conseillère en prêt hypothécaire  
Tél.: (514) 754-TAUX (8289)  
Courriel : [v.poulin@hypotheca.ca](mailto:v.poulin@hypotheca.ca)  
[www.vickypoulin.hypotheca.ca](http://www.vickypoulin.hypotheca.ca)

- Achat  
- Renouvellement  
- Refinancement  
- Multi-logements

**33 IMPÔT FISCALITÉ**

**Centre financier Carrefour**

**Planificateur financier**  
**Louis Robert**  
Tél.: (514) 396-7788  
- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans  
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ  
- Règlement de succession  
- Fiducie familiale  
- Analyse de placements

**Noël Hémond**  
Planificateur financier, Pl. fin  
Groupe Investors  
Tél.: (514) 817-3483  
1-888-698-2889, poste 503  
[noel.hemond@investorsgroup.com](mailto:noel.hemond@investorsgroup.com)

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

**34 INFORMATIQUE**

**IRT Solutions Informatiques**  
Tél.: (514) 868-0411  
[tpugliese@irtsi.ca](mailto:tpugliese@irtsi.ca)

- Vente - Service  
- Informatique  
- Partenaire Dell Magex

**Magex technologies Inc.**  
**Julien Gagnon, Directeur**  
Sans frais : 866-886-2439 poste 38  
Autre : (819) 434-5142  
[jgagnon@magextechnologies.com](mailto:jgagnon@magextechnologies.com)  
[www.magextechnologies.com](http://www.magextechnologies.com)

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

**35 INSONORISATION**

**Giclopro Inc**

**Scott Nagy, Propriétaire**  
Tél: 1-888-720-1438  
Autre : (514) 991-9502  
Courriel : [scott@giclopro.com](mailto:scott@giclopro.com)  
[www.giclopro.com](http://www.giclopro.com)

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

**Les Insonorisations M.G. Inc**  
T.: (450) 444-7141 F.: (450) 984-1741  
Cell: (514) 827-4936

[www.insonorisationsmg.com](http://www.insonorisationsmg.com)  
[insonorisationsmg@hotmail.com](mailto:insonorisationsmg@hotmail.com)  
- Insonorisation sur mesure  
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation  
- Cellulose haute densité, uréthane giclée  
- Mur mitoyen, plancher, plafond  
- Produit écologique  
- Résidentiel et commercial  
ATCQ: A03-12171; RBQ:8271-1706-08

**36 INSPECTEURS BÂTIMENT**

**ABMulti-Inspections Inc.**

Téléphone : 1-855-905-2020  
450-905-2020  
[Abmulti-inspections@videotron.ca](mailto:Abmulti-inspections@videotron.ca)  
[www.multi-inspections.com](http://www.multi-inspections.com)

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

**CIEBQ**

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

**René Vincent, Ing, Directeur technique**  
Tél.: (450) 444-5254  
Sans frais : 1-888-844-5254  
[www.ciebq.com](http://www.ciebq.com)

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

**Inspection DH**

**Daniel Hunault, Inspecteur certifié**  
Tél.: (514) 944-2609  
Courriel : [inspectiondh@gmail.com](mailto:inspectiondh@gmail.com)  
[www.inspection-dh.reseau411.ca](http://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](mailto:tranquillitepreachat@gmail.com)  
<http://aibq.qc.ca>  
Service d'inspection en bâtiment  
Inspecteur membre AIBQ n. 20532

**37 LAVAGE**

**Connexion**

**Jessica Pelletier, présidente**  
Tél.: (514) 233-3217  
Autre : (514) 466-0469  
[jessica@connexion1.com](mailto:jessica@connexion1.com)  
[www.lavage-haute-pressure.ca](http://www.lavage-haute-pressure.ca)  
[www.ilovemom.ca](http://www.ilovemom.ca)

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

**38 MAÇONNERIE**

**Britek Restauration**

Tél.: (514) 886-9111  
[britekrestauration@videotron.ca](mailto:britekrestauration@videotron.ca)  
[www.britekrestauration.com](http://www.britekrestauration.com)  
- Réparation de maçonnerie  
- Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie  
- Calfeutrage-scellant à maçonnerie  
RBQ 8256-7942-36

**Maçonnerie BJM Inc**

**Bernabi Contreras**  
Téléphone: (514) 963-2435  
[b.c.masonry@live.ca](http://b.c.masonry@live.ca)  
- Travaux de brique, bloc, pierre  
- Rejointement  
- Réparation des cheminées  
- Membre APCHQ  
- Français, anglais, espagnol  
- RBQ 5586-5950-01

**Métho-Brique Inc.**

Tél.: (450) 963-9145  
[methobrique@hotmail.ca](mailto:methobrique@hotmail.ca)  
- Réparation de crépi, rejointement + allège, linteaux.  
- Nettoyage + hydrofuge scellant.  
- Scellant de fenêtres.  
- RBQ 8317-6677-12

**S.T. Maçonnerie inc.**

Tel. : (450) 652-3466  
[www.stmaconnerie.com](http://www.stmaconnerie.com)  
- Réparation ou reconstruction de mur et balcon de béton en hauteur  
- Reconstruction de ventre de bœuf  
- Remplacement d'allège  
- Tirage de joints  
- Estimation gratuite et travaux garantis  
Montréal & Rive-Sud  
Le Prix s'oublie, la Qualité demeure  
RBQ : 2532-2660-11 ACQ APCHQ

**39 NETTOYAGE (ENTRETIEN)**

**Le Chiffon Doré**

**Ernesto Williamson**  
Tél.: (514) 325-0825  
Autre tél.: (514) 296-9087  
Courriel : [info@chiffondore.com](mailto:info@chiffondore.com)  
[www.chiffondore.com](http://www.chiffondore.com)

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

**Entretien de Bureau Montréal**

**Inc (MOM)**

**Montreal Office Maintenance Inc (MOM)**

**Guy Wainer**  
Tél.: (514) 439-3666 ex105  
Autre : (514) 475-0235  
[guy@ilovemom.ca](mailto:guy@ilovemom.ca)  
[www.ilovemom.ca](http://www.ilovemom.ca)  
- Service de nettoyage et d'entretien  
- Nettoyage de conduits d'air  
- Nettoyage de sites de construction  
- Entretien de planchers  
- Nettoyage de tapis

**PRO-SEC**

**Patrick Sevigny, Directeur**  
Tél.: (514) 725-7747  
Courriel : [pro-sec@pro-sec.ca](mailto:pro-sec@pro-sec.ca)  
[www.pro-sec.ca](http://www.pro-sec.ca)

- Nettoyage  
- Tapis  
- Carpettes  
- Meubles

**SLB Entretien Ménager Inc**

Tél.: (514) 953-0289  
[angedardien19@hotmail.com](mailto:angedardien19@hotmail.com)  
- Entretien commercial, condo et bureau  
- Conciergerie volante  
- Cirage et décapage  
- Gestion d'immeubles

**40 PEINTURE**

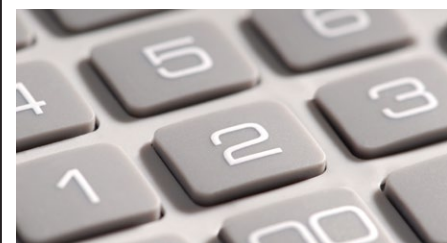
**Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855  
Sans frais: 1-888-bétonel  
[www.betonel.com](http://www.betonel.com)  
- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

**Peinture Prestige Plus**  
**Pascal Grimard, président**

(514) 836-0686  
[pascal.grimard@videotron.ca](mailto:pascal.grimard@videotron.ca)  
20 ans d'expérience, spécialiste en:  
- Réparations de joints  
- Peinture et teinture intérieure/extérieure  
- Pose papier-peint, antirouille fer forgé revêtement époxy pour planchers  
- Assurance responsabilité et RBQ: 8311-9586-12

*Rabais spéciaux pour membres APQ*

**41 PELOUSE**

**Eco Pelouse / Gestion parasitaire**

**Guillaume Boutin, Vice-président**  
514-761-5541  
Fax : (514) 600-0767  
[admin@eco-pelouse.ca](mailto:admin@eco-pelouse.ca)  
[www.eco-pelouse.ca](http://www.eco-pelouse.ca)

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

**42 PLANCHER**

**Centre du Plancher 640**

Tél.: (450) 491-5655  
Autre : (514) 990-1640  
Courriel : [info@plancher640.com](mailto:info@plancher640.com)  
[www.plancher640.com](http://www.plancher640.com)

- Vinyle
- Flottant
- Latte brute
- Pré-verniss
- Parquetierie

**Connexion**

**Jessica Pelletier, présidente**  
Tél.: (514) 233-3217  
Autre : (514) 466-0469  
[jessica@connexion1.com](mailto:jessica@connexion1.com)  
[www.connexionbeton.ca](http://www.connexionbeton.ca)

- Revêtement de plancher Epoxy, s'installe sur du béton ou du plywood, haque 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](mailto:info@planchernewlook.com)  
[www.planchernewlook.com](http://www.planchernewlook.com)

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

**43 PLOMBERIE**

**Bain Dépôt**

**Guy Nadeau**  
Tél.: (450) 433-4449  
(514) 949-2566  
[guy.nadeau@baindepot.com](mailto:guy.nadeau@baindepot.com)  
[www.baindepot.com](http://www.baindepot.com)

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

**Groupe A Bouclin & Fils**

Tél.: (514) 642-1517  
Autre: (514) 927-7780  
- Plomberie  
- Rénovation  
- Construction  
- Commercial, Industriel, Résidentiel  
RBQ 8338-2929-05

**Plomberie Fury Inc**

**Steve Ienghan, Président**  
Tél.: (514) 728-9257  
Télec.: (514) 728-9258  
[info@plomberiefury.ca](mailto:info@plomberiefury.ca)  
[www.plomberiefury.ca](http://www.plomberiefury.ca)

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



## 44 PORTES ET FENÊTRES

**Astra Fenestration Inc.**  
Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615  
info@astrafenestration.com  
www.astrafenestration.com

1100 Pacifique Lachine - 4498 Autoroute Laval Ouest  
- Manufacturier de portes et fenêtres PVC  
- Aluminium  
- Hybride  
- Rampes et balcons  
- Direct du fabricant  
5% d'escompte pour les membre de l'APQ

**D.V. Aluminium**  
8751, 8e avenue, Montréal  
Tél. : (514) 322-5345  
Télé. : (514) 322-6352  
dvaluminium@hotmail.com  
www.dvaluminium.com

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

**Portes Larue**  
Richard Larue, Président  
Tél.: (514) 776-0125  
rlarue66@videotron.ca

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

**Vitrerie DVD**  
Érick Desjardins  
514-999-8555

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

## 45 PRODUITS NETTOYANTS

**Produits Sanitaires SHG**  
Robert Prevost (Président)  
Tél.: (514) 771-2333

produits-sanitaires-shg@videotron.ca  
www.produits-sanitaires-shg.com  
- Distribution de produits sanitaires  
- Produits de nettoyage  
- Équipement d'entretien  
- Livraison gratuite  
5% d'escompte aux membres APQ

**Wood Wyant Canada Inc.**  
Michel Lemay, Directeur de District  
Tél.: (450) 659-7777 (514)886-7510  
michel.lemay@woodwyant.com  
www.woodwyant.com

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

**CES Sani-Dépôt**  
Tél.: (514) 526-0496  
Courriel : sac.ces@sani-depot.ca  
www.cesstee.com

- Grand choix de produits sanitaires  
- Produits écologiques  
- Vente d'aspirateurs et autres

équipements d'entretien  
- Produits de commodités et accessoires  
- Livraison disponible  
15% d'escompte aux membres APQ

## 46 SERRURIER

**Groupe Sécurité Robillard Inc**  
91 Beaubien E., Montréal T.: 514-279-7317  
commande@grouperobillard.com

- Serrurier - service 24h sur 24  
- Centre de service Medeco et Abloy  
- Installation de camera de surveillance  
- Intercom, système d'accès  
- Installation et réparation de produits électronique  
- Entretien et réparation de porte et cadrage d'acier

**Serrunik**  
Sebastien Beausoleil  
2636, rue Bélanger, Montréal  
514-776-8645

- Serrurerie générale  
- Intercom  
- Porte et cadre acier  
- Serrure haute sécurité  
- Vente et installation  
- Service 24h

## 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(external link) - 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./Télé.: (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 VENTILATION

**Élément Air**  
Tél.: (514) 262-4142  
elementair@videotron.ca  
www.elementair.ca

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

## WHEN BECOMING THE NEW OWNER OF A RENTAL BUILDING

how to manage the leases concluded before but poorly respected?

## A) The rights and obligations of both parties

First, a tenant has the right to remain in the premises, in accordance with Section 1936 of the C.c.Q. This duty to respect the terms of the residential lease remains, even when the building in which he lives is sold to a new owner, principle coupled with Section 1886 of the C.c.Q. which states that the lease remains in force in spite of such a change.

Moreover, generally, the lease contains a section where one finds mainly information on the obligations and rights of the tenant and the landlord. It turns out to be very useful since it gives information relating to rules of law that are often mandatory and therefore it allows both parties to be adequately informed.

Regarding the new owner, as seen in Deniger vs. Nowlan (1997 J.L. 13 (R.L.)), the latter also must comply with the obligations contained in the lease despite it having been concluded by the former owner of the property.

So, what happens in a case where a new owner takes possession of the property he has acquired and he notices that a tenant does not comply with the rights and obligations agreed upon in his lease, for instance, if he/she installs a clothesline or has a pet?

**What is the standard of proof required in the event of a lawsuit by one of the parties?**

## B) The evidence before the Régie du logement

The burden of proof rests on the plaintiff in the case. Thus, in a case where the owner notices that certain terms of the lease are not met and he intends a lawsuit at the Régie du logement, it will be up to him to demonstrate that this is the case. The claims made by the parties will have to be evaluated based on the principle

of preponderance of the evidence as provided for in Section 2804 of the C.c.Q. which states that "evidence is sufficient if it renders the existence of a fact more probable than its non-existence, unless the law requires more convincing proof."

We can now analyze some cases that will explain the importance of the evidence for both the tenant and the owner. For instance, Jutras vs. Merisier (2010 QCRDL 1946), whereas the conflict between the parties arises from the fact that the tenant does not comply with the terms of the lease, he sends a request to the Régie du logement to modify or cancel certain clauses in the lease. One analyzes therefore the preponderance of evidence of both parties and, in the case of lack of access to hot water, the Régie explains that "the landlords did not properly demonstrate that the lack of hot water was the fact of the tenant"(paragraph 138).

In addition, the credibility of the parties will play. In the same case, the Régie explains that the tenant is not clear as to his request: does he want to cancel or modify the provisions? The credibility of the tenant is also questioned by the Court. It is said that the tenant, having animals in his/her apartment, although that is prohibited in the lease, did not comply with his contractual obligation, which is another factor that the Régie analyzes in reaching its decision.

Thereafter, one will let the owner and the tenant present their claims. For more information on the procedure applicable at the Régie it is also possible to refer to the Regulations on the procedure before the Régie du logement.

**We recommend that you contact one of the specialist lawyers from the Association of Quebec Landlords (APQ) for any questions.**

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

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

\*Applicable à l'achat d'un forfait formule tout inclus pour 2 personnes. Un rabais par achat. Vous devez réserver sur le site web: [www.rabaisvacances.com/apq](http://www.rabaisvacances.com/apq)

## 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](http://www.josephelie.com)

## LA CLAUSE D'ASSURANCE AU BAIL LOCATIF qu'en est-il vraiment du point de vue légal?

**L**es assurances de biens et de responsabilité civile sont de plus en plus réclamées par le propriétaire à la signature du bail. En effet, un locataire peut-il insérer une clause au contrat demandant aux locataires la preuve d'une souscription à une telle assurance? Or, si jamais le propriétaire ne l'a pas fait à la signature du bail, peut-il incorporer une telle clause à la reconduction de ce dernier? Dans le même ordre d'idée, un locataire qui refuse d'accepter la nouvelle clause d'assurance est-il dans son droit de le faire?

Tout d'abord, sachez que pour modifier votre bail lors de sa reconduction, en tant que propriétaire, vous devez respecter certaines conditions. En effet, vous avez l'obligation de donner un avis à votre locataire de la prochaine modification. De plus, si ce dernier refuse les changements apportés, vous avez la possibilité de vous adresser au tribunal qui pourra décider du sort des modifications et ce, si vous intétez votre demande «dans le mois de la réception de l'avis du refus». Une fois dépassé ce délai et sans que vous ne déposiez une demande à la Régie du logement, le bail sera automatiquement renouvelé mais sous les anciennes conditions.

Dans le cas d'un ajout d'une clause d'assurance à un bail qui n'en comportait pas initia-

lement, le principal obstacle à une telle modification est la notion de clause abusive. Selon l'article 1901 C.c.Q., «Est abusive la clause qui stipule une peine dont le montant excède la valeur du préjudice réellement subi par le locataire, ainsi que celle qui impose au locataire une obligation qui est, en tenant compte des circonstances, déraisonnable.» La même disposition stipule qu'une telle clause est alors nulle «ou l'obligation qui en découle, réductible.»

Pour ce qui est de la clause d'assurance introduite en cours de bail sans qu'elle n'existe à la signature initiale de ce dernier, la jurisprudence abonde pour expliquer qu'il s'agit là d'une clause abusive. À titre d'exemple, dans Gagnon. c. Gauthier (2012 QCRDL 43869), alors que le propriétaire rajoute une clause obligeant le locataire à se prendre une assurance dans un nouveau règlement de l'immeuble rédigé en cours de bail, la Régie du logement est catégorique à l'effet que cette clause est abusive car on impose des frais supplémentaires au locataire, frais dont la valeur ne peut être déterminée d'avance.

Similairement, dans Innovest inc. c. Grier (2011 QCRDL 16473), alors que la clause n'oblige pas le locataire à souscrire une assurance mais plutôt lui «suggère fortement» (par. 7) de le faire, la Régie du logement vient à la même conclusion.

Suite à la page 18

Via Capitale Banque Est COOP  
Agence immobilière - membre associé de  
Association des courtiers immobiliers du Québec  
514.704.8904  
514, Notre-Dame, Repartigny (Qc) H3A 2T8  
Tel.: 450 962 0022 Fax: 450 962 0027

Ma passion c'est l'immobilier!  
Vous aider c'est ma fierté!

**Gosselin** Courtier immobilier  
514.704.8904  
Claire.helen.gosselin@videotron.ca

QSC  
centris.ca

**COUVERTURES LACHENAIE INC.**  
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

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

**ESTIMATION GRATUITE!**

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL  
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

**450 966-6166**  
info@couvertureslacheinaie.com

**MONTREAL ECO-PELOUSE**  
Traitements écologiques

Traitements écologiques de pelouses  
Traitements de fourmis, d'abeilles et d'araignées  
Aération des sols & ensemencements - Entretien de terrain commercial  
Services paysagers - Contrôle des vers blancs  
Vaporisation et injection d'arbres - Lutte parasitaire

**www.eco-pelouse.ca**  
1007 rue d'Upton, Lasalle (Québec) H8R 2V2  
Tél.: 514.761.5541 - Fax: 514.600.0767  
info@eco-pelouse.ca

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

**couvreur CSG INC.**

10 ans

APCHA  
 ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

514.239.2667  
 ESTIMATION GRATUITE

RABAIS 8% POUR LES MEMBRES APQ

20 ans d'expérience

**PRO-SEC** Pour un service personnalisé et des résultats inégalés

Nettoyage de tapis, meubles et carpettes

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats

**20% Rabais**

Résidentiel • Commercial

514 725-7747  
 450 462-7747

Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord

pro-sec.ca

Suite de la page 17

#### LA CLAUSE D'ASSURANCE AU BAIL LOCATIF: qu'en est-il vraiment du point de vue légal?

Effectivement, la Régie explique qu'en rédigeant qu'il ne sera pas responsable de tous les biens du locataire, le propriétaire limite sa responsabilité mais en impose une au locataire, même dans les situations de dommages non causés par sa faute.

Par conséquent, faire la distinction entre un cas où le bail contient déjà une clause d'assurance contrairement à celle où la clause n'est rajoutée que durant le renouvellement du bail est primordial. En effet, dans Tassé c. Savard (2011 QCRDL 42562), le propriétaire décide d'ajouter comme condition au bail que les locataires doivent lui présenter deux fois par an la preuve d'une souscription d'assurance de biens et de responsabilité civile. La Régie du logement précise tout de suite que d'ajouter une clause d'assurance en cours de bail représente une clause abusive car il s'agit alors d'une charge financière imposée au locataire. À l'opposé, elle explique que si jamais les parties avaient signé le bail dès le départ avec une clause d'assurance, leurs intentions communes prévalent et il est tout à fait légal pour elles de procéder ainsi. Une fois une telle clause déjà existante, si au cours du bail le propriétaire désire simplement ajouter une précision, il ne s'agit pas d'une clause abusive puisque n'en découle pas une contrainte financière excessive ni l'imposition d'une obliga-

tion. En effet, comme l'engagement de prendre une assurance subsiste déjà, le fait de demander la preuve de celle-ci à chaque année ne constitue aucunement un fardeau économique additionnel.

Penchons-nous également sur la cause 1313 Chomedey c. Lévesque (2011 QCRDL 48820). La Régie du logement y explique que dans le nouveau Règlement d'immeuble que le propriétaire propose au locataire, la clause d'assurance vient modifier celle déjà existante dans le règlement antérieur. La différence dans le nouveau document est à l'effet que la responsabilité civile du locataire est réduite mais qu'une précision est émise au niveau de sa responsabilité à l'égard des gestes de ses visiteurs. Comme la locataire avait déjà accepté la clause en vue de la prise d'une assurance dans l'ancien règlement, les ajouts ne constituent pas une clause abusive d'autant plus que la responsabilité à l'égard de ses visiteurs existe même sans clause, en raison de l'article 1862 C.c.Q.

Inclure une clause d'assurance représente une situation bénéfique autant pour le propriétaire que pour le locataire selon l'APQ. Toutefois, soyez prudents surtout si vous tentez d'ajouter cette clause en cours de bail, en cas de refus la Régie pourrait conclure qu'on ne peut ajouter l'exigence d'assurance.

N'hésitez pas à contacter les services juridiques de l'Association des propriétaires du Québec pour toute question et conseil. ☑

Suite de la page 3

#### DEVENIR LE NOUVEAU PROPRIÉTAIRE D'UN IMMEUBLE LOCATIF: comment gérer les baux conclus antérieurement mais mal respectés?

Quel est le niveau de preuve requis advenant une poursuite par l'une des parties?

B) La preuve devant la Régie du logement

Le fardeau de preuve repose sur le demandeur de la cause. Ainsi, dans un cas où le propriétaire remarque que des conditions du bail ne sont respectées et intente une poursuite à la Régie du logement, ce sera à lui de démontrer que tel est le cas. Les prétentions émises par les parties devront être évaluées en fonction du principe de la prépondérance de la preuve comme prévue à l'article 2804 C.c.Q. qui énonce que «la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.»

Nous pouvons maintenant analyser certaines causes qui vont expliquer l'importance de la preuve, autant pour le locataire que le propriétaire. Par exemple, dans Jutras c. Merisier (2010 QCRDL 1946), alors que le conflit entre les parties résulte du fait que le locataire ne respecte pas les clauses du

bail, ce dernier émet une demande à la Régie du logement pour modifier ou annuler certaines clauses au bail. On analyse dès lors la prépondérance de la preuve des deux parties et, dans le cas du manque d'accès à l'eau chaude, la Régie explique que «les locataires n'ont pas fait valablement la preuve que le manque d'eau chaude était le fait du locataire» (par. 138).

De plus, la crédibilité des parties va jouer. Dans la même cause, la Régie explique que le locataire n'est pas clair quant à sa demande: veut-il annuler les dispositions ou les modifier? La crédibilité du locataire est aussi remise en question par le tribunal. On indique que le locataire, en ayant des animaux dans son appartement malgré que cela soit interdit au bail, n'a pas respecté son obligation contractuelle, étant un autre facteur que la Régie analyse pour arriver à sa décision.

Par la suite, on laissera le propriétaire ainsi que le locataire présenter ses prétentions. Pour plus d'informations sur la procédure applicable à la Régie du logement, il est également possible de se référer au Règlement sur la procédure devant la Régie du logement.

Nous vous recommandons de contacter un des juristes spécialisés de l'Association des propriétaires du Québec (APQ) pour toute question. ☑

Pourquoi changer vos fenêtres ?  
**ÉPARGNEZ 40%** ou plus en remettant vos fenêtres à neuf.

Why change your windows ?  
**SAVE 40%** or more in reconditioning your windows.

**Solutions pour FENÊTRES**

**basco** WINDOWS solutions

Licence RBQ 5590-6192-01

10% de rabais pour les membres de l'APQ  
 10% discount for members of the APQ

**514.806.2423**  
**1.888.668.0880**  
 www.desembuage.com

Protection solaire / Solar protection

Changement de vitres thermos / Thermos windows change

Désembuage / Deffogging

Mécanisme de fenêtres / Window mechanism

**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

# L'IGNORANCE DE LA LOI

Me A. Lapointe

Qui n'a pas déjà entendu le dicton que «nul n'est censé ignorer la loi»? Dans la majorité des cas, l'ignorance de la loi ne constitue pas une excuse pour avoir commis un geste répréhensible ou avoir omis une action, par exemple la réponse à un avis lorsqu'elle est nécessaire.

En réalité toutefois, il est pratiquement impossible de connaître toutes les lois qui s'appliquent lors de chaque situation ayant des implications juridiques. Chacun a par contre sa part de responsabilité pour ce qui est de s'informer.

Plus qu'un dicton, la Loi d'interprétation du Québec prévoit cette obligation à son article 39 :

«Toute personne est tenue de prendre connaissance des lois publiques, mais les lois privées doivent être plaidées.»

Dans les jugements de la Régie du logement, notamment, les juges l'indiquent régulièrement. Ainsi, dans une affaire, des locataires croyaient que la greffière spéciale fixait le nouveau loyer pour une certaine période et donc, que lors du renouvellement subséquent, cette augmentation n'avait plus lieu

d'être. Le Tribunal a dû expliquer que l'augmentation fixée par la Régie du logement s'ajoutait au loyer payable à la base et constituait le nouveau loyer sur lequel était fixé l'augmentation pour l'année suivante.

Le non-paiement de cette augmentation constitue donc un non-paiement de loyer et aurait pu donner lieu à la résiliation du bail, ce qui peut avoir des conséquences importantes pour le locataire.

Le juge a rappelé ceci :

«Le Tribunal rappelle aux parties que l'ignorance de la loi et, plus spécifiquement, des conséquences des effets d'une décision rendue par le Tribunal de la Régie du logement ne peut constituer un moyen de défense.»

Ainsi, omettre de répondre à un avis dans les délais, ce qui emporte acceptation présumée dans certains cas, produire une demande à la Régie du logement hors délai par ignorance ou négligence, ne constituent pas des moyens d'excuse. Concernant les lois s'appliquant au bail d'un logement, la Régie du logement est un organisme gouvernemental qui peut donner de l'information concernant les droits et obligations des locataires et des propriétaires. L'aide d'un avocat ou d'un notaire peut également être utile. ☑



Continued from page 7

#### REPLACEMENT OF FLOOR COATINGS IN A CONDOMINIUM

The syndicate had, moreover, also visited the work and would have received a sample of the membrane used. It was not until a year later that the syndicate informed the respondent that it considered that the coating had been installed without permission and it was not until 2009 that it had asked to conduct acoustic tests, a request that would be repeated in 2011. Procedures were undertaken by the syndicate on June 28, 2011, more than 4 years after the end of the work.

The Court of Appeal rejected the syndicate's request for the following reasons:

The starting point of the limitation period corresponds to the first time a party, having a right to claim in Court, can require it. The syndicate could have requested the right to conduct tests from the end of the work in February 2007.

The right to conduct such testing is not imprescriptible as the inalienable rights enshrined in the Charter of Rights and Freedoms, or those who are closely linked to the personality of an individual.

The right of the appellant derives from the declaration of co-ownership and is not intrinsic to his person.

The right of the co-ownership syndicate to conduct acoustic testing is a personal right (prescriptive for three years) that allows the syndicate to require from the co-owner his collaboration in such tests.

The right to require acoustic testing is not a real right (related to the building) which itself is directly exerted on one thing without going through the intermediary of another person.

The right to require acoustic tests in the context of alternative estimates is therefore prescribed by three years and it is prescribed.

If the owner refuses to allow such tests, the syndicate must apply to the Court before the expiry of a period of three years from the date of completion of the work to obtain an order requiring the co-owner to allow such tests. The fact of submitting such a request to the Court within that period shall have the effect of stopping the prescription until the case takes its course until a final judgment.

We invite you to contact our team of lawyers specialized in real-estate law for any question about this subject. ☑

**BMR le groupe** **MATCO INDUSTRIEL**

**Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!**

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

**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.

# Un précieux outil pour les propriétaires d'immeubles !

Quand on est propriétaire d'immeubles, rien de plus fantastique que de pouvoir compter sur un concierge pour régler rapidement les petits tracas, effectuer l'entretien régulier ou superviser des plus gros travaux ! Mais qu'arrive-t-il lorsqu'il faut changer rapidement la toilette, acheter le gallon de peinture manquant ou payer le vitrier pour le remplacement d'une vitre en urgence ? Bien souvent, le propriétaire va quitter son boulot en catastrophe afin de régler la facture. Pourtant, s'il avait doté le concierge d'une carte pour la gestion de l'immeuble, la situation aurait été tout autre !

Avoir l'esprit en paix ! Voilà ce qui résume en peu de mots les bienfaits de la carte *Affaires Avantages VISA Desjardins* pour les propriétaires d'immeuble. Surtout si l'on considère que la carte comporte entre autres avantages une assurance dégagement de responsabilité qui couvre jusqu'à 100 000 \$ en cas de dépenses non autorisées. Concrètement, cela signifie que si votre employé utilise la carte de votre entreprise pour des dépenses personnelles, vous n'êtes pas tenu de payer. L'assurance vous remboursera et effectuera le recouvrement auprès de l'employé. Bien évidemment, l'assurance ne couvre pas les actionnaires de l'entreprise !

**1%**  
DE REMISE EN ARGENT  
SUR LES ACHATS  
PORTÉS À VOTRE CARTE

### 1 % de remise en argent

Parmi les avantages de la carte *Affaires Avantages VISA Desjardins*, vous obtenez 1 % de remise en argent sur tous les achats effectués avec la ou les cartes de votre entreprise. La remise en argent est appliquée sous forme de crédit au compte une fois par année, à la date anniversaire de l'ouverture du compte. La remise est donc calculée sur la base d'une année d'opération et non d'une année civile. Quant au versement annuel, tout se fait de façon automatique... pas besoin d'appeler, de convertir, calculer ou remplir des formulaires. La remise est versée sur l'ensemble des achats annuels excédant 12 000 \$, et ce, jusqu'à concurrence de 750 000 \$. Les entreprises peuvent donc obtenir jusqu'à 7 380 \$ de remise en argent par année !

### Plus qu'une carte... un outil de gestion

En dotant votre concierge d'une carte de crédit au nom de votre entreprise, vous économisez temps et argent en simplifiant le processus de paiement des matériaux et autres dépenses pour la gestion de vos immeubles. Pourquoi retarder l'exécution de certains travaux parce qu'on attend que vous passiez pour payer les matériaux ? Pourquoi augmenter votre charge de stress, courir sur votre heure de dîner ou après le travail pour aller payer alors que votre concierge aurait pu régler le tout s'il avait eu une carte ? Surtout qu'en cas d'utilisation non autorisée, vous bénéficiez gratuitement de l'assurance dégagement de responsabilité !

Vous pouvez également éliminer bon nombre de chèques en réglant les fournisseurs par carte. Les services de téléphone, cellulaire, Internet, papeterie, essence, achat de matériaux, rénovations, etc. peuvent tous être réglés par carte. Vous épargnez ainsi ± 2 \$ par chèque en plus de recouvrer 1 % de remise en argent sur les achats portés

à la carte. Si vous réglez ces dépenses par transfert de fonds Internet, il est également plus avantageux de les porter à votre carte en raison de la remise en argent. Le suivi des dépenses est également fort simple. À la fin du mois, vous recevez un relevé détaillé par carte ainsi qu'un relevé sommaire pour l'entreprise. Et si vous utilisez déjà AccèsD Affaires, vous pouvez suivre quotidiennement l'utilisation de la carte sans attendre le relevé mensuel. Vous pouvez également personnaliser les paramètres de chaque carte. Rien ne vous empêche de mettre une limite de 5 000 \$ sur votre carte et 500 \$ sur la carte de votre concierge par exemple. Comme il s'agit de crédit, la limite est fonction de vos états financiers !



### Gérer votre bloc avec une carte; avantageux !

- Frais annuels et intérêts déductibles de l'impôt des entreprises.
- Élimine la petite caisse; donc plus nécessaire de laisser d'argent au concierge.
- Sécurité d'esprit avec l'assurance dégagement de responsabilité qui couvre jusqu'à 100 000 \$ par carte en cas de dépenses non autorisées.
- Tranquillité d'esprit; plus besoin de tout laisser pour aller payer des matériaux d'urgence puisque le concierge a sa carte.
- Sépare clairement les dépenses personnelles des dépenses d'affaires.
- Élimine une bonne partie des chèques, ce qui permet d'économiser environ 2 \$ de frais par chèque (frais de chéquier, traitement du chèque, timbre, etc.).
- Les factures payées par carte plutôt que par chèque octroient une remise en argent annuelle de 1 % jusqu'à concurrence de 7 380 \$ par année.
- Pas de calcul, ni de conversion de points en primes-cadeaux, la remise est versée automatiquement sous forme de crédit au compte à la date anniversaire.
- Assure au propriétaire de l'immeuble que ce soit lui qui bénéficie de l'avantage relié au paiement par carte, et non son employé !
- Évite au concierge de supporter les dépenses de l'immeuble.
- Facilite la gestion comptable mensuelle et en fin d'année : 12 relevés VISA à concilier en fin d'année plutôt que cartes personnelles, essence, chèques, petite caisse, etc.

### Pour vous prévaloir de cette offre exclusive aux membres de l'APQ...

Pour pouvoir adhérer à la carte *Affaires Avantages VISA Desjardins*, les entreprises sont normalement tenues de dépenser annuellement un minimum de 250 000 \$ sur leurs cartes. Cependant, en raison de la force du réseau de l'Association des propriétaires du Québec (APQ), les membres de l'APQ peuvent désormais bénéficier de cette offre, et ce, peu importe le volume des achats annuels. Pour faire une demande de cartes *Affaires Avantages VISA Desjardins*, contactez Madame Marie-Josée Laliberté, directrice Développement des affaires Entreprises au 1 866 767-5425 ou 450 444-2851.

### Offre aux membres de l'APQ

- Carte *Affaires Avantages VISA Desjardins*
- Frais annuels de la carte *Affaires Avantages* : 25 \$ par carte
- Taux d'intérêt : taux préférentiel + 7 %
- Délai de grâce : 21 jours suivant la date de facturation
- Programme Économies d'*Affaires* : 1 % de remise en argent sur les achats de biens et de services réglés avec la ou les cartes *Affaires Avantages* de votre entreprise excédant 12 000 \$ jusqu'à 750 000 \$ pour une remise maximale annuelle de 7 380 \$
- Assurance dégagement de responsabilité jusqu'à 100 000 \$ par carte
- Programme d'assurances corporatives sans frais supplémentaires :
  - Assurance-vie en transporteur public 100 000 \$
  - Assurance vol retardé, refus d'embarquement, correspondance manquée (jusqu'à 500 \$)
  - Assurance bagages (jusqu'à 500 \$)
  - Assurance location de voiture (jusqu'à 45 000 \$ cad)
  - Assistance voyage
  - Billetterie à la carte VISA Desjardins pour acheter vos billets en pré vente



**Marie-Josée Laliberté, MBA**

Directrice Développement des affaires,  
Entreprises

Vice-présidence Services de cartes Desjardins  
Mouvement Desjardins

450 444-2851 ou 1 866 767-5425

[marie-josée.laliberte@scd.desjardins.com](mailto:marie-josée.laliberte@scd.desjardins.com)