

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

L'APQ NE RECULE PAS
DEVANT L'OBSTINATION
DE QUÉBEC SOLIDAIRE

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est indignée par l'obstination de Québec Solidaire à vouloir déposer un projet de loi empêchant la reprise ou l'éviction de certains locataires entre le 1er décembre et le 31 mars ainsi que restreindre la reprise de logement pour les locataires âgés de 65 ans ou plus.

Les personnes âgées et la reprise de logement

Québec Solidaire revient à la charge avec un projet similaire à celui qui n'avait pas été retenu il y a près d'un an.

"Nous avons les lois les plus sévères au monde, la protection est déjà énorme!" de s'exclamer le président de l'APQ, Martin Messier, rappelant que la reprise de logement n'est pas uniquement faite

pour soi-même ou un descendant, soit un fils ou une fille, mais également pour un ascendant.

Il se peut même que ce soit pour y loger un parent âgé.

L'APQ rappelle que le propriétaire qui veut reprendre possession de son logement, doit si le locataire refuse, démontrer à la Régie du Logement les motifs pour lesquels il veut reprendre le logement. En fonction de la preuve soumise, la Régie du Logement décidera si elle permet ou refuse la reprise du logement.

Donc, Québec Solidaire veut

empêcher une personne de 65 ans ou plus de demeurer dans un des logements de ses enfants, proches d'eux, pour permettre à une autre personne âgée d'y demeurer! Où est la logique et les protections des ascendants dans tout ça! » d'ajouter Martin Messier.

Cerise sur le gâteau: le projet mentionne que les balises qu'on souhaite imposer s'appliquent également en cas d'éviction!

Est-il nécessaire de rappeler que la majeure partie des évictions se fait suite à un jugement obtenu pour des raisons de non-respect des conditions du bail? Obligera-t-on le propriétaire à trouver un logement à la même personne contre qui il vient d'obtenir un jugement? Ça ne fait aucun sens.

Cela, malheureusement, dénote un manque flagrant de compréhension du droit locatif. Offrir un droit au maintien dans les lieux pratiquement viager (sauf une reprise de logement à des conditions qui excèdent le bon sens) à un locataire, est hautement préjudiciable.

Il faut rappeler que le droit à l'usage du logement et à la reprise de celui-ci dans des cas très précis et rares, fait partie intégrante du droit à la propriété. Les locataires sont déjà très bien protégés par la loi dans le cas de reprise de logement. Le processus de reprise de logement est lourd et jamais un gage de succès, en plus de pouvoir s'avérer coûteux, car une compensation est souvent à payer au locataire.

L'APQ s'indigne d'un tel manque de respect envers les droits des propriétaires déjà ridiculement restreints dans leur propre immeuble.

Mais l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne laissera pas un tel projet de loi brimer les droits des propriétaires :

« Nous affirmons que nous les inviterons sur les bancs des tribunaux. » de conclure Martin Messier.

L'expulsion en hiver

Est-ce que Québec Solidaire sera solidaire des propriétaires de logements locatifs en les aidant à payer leur prêt hypothécaire pendant que leurs locataires sont confortablement installés dans le logement non-payé depuis 3,4,5 mois?

Est-ce que Québec Solidaire entreprendra les démarches de collection des loyers impayés? Ces démarches s'avèrent déjà vaines envers les personnes qui ne reçoivent que l'aide de l'État. On demande donc clairement de faire vivre un locataire gratuitement dans son logement parce qu'il est âgé ! Ce genre de disposition ajoute au poids à porter sur les épaules du propriétaire et déresponsabilise le locataire.

Les propriétaires d'immeubles à revenus sont déjà exténués par le droit locatif actuel et son application et de la protection offerte aux locataires, laquelle ouvre la porte toute grande aux abus. Il faut cesser d'abuser des propriétaires d'immeubles avant que ceux-ci ne finissent par se retirer du marché.



5

SAISON D'ACHAT D'IMMEUBLES



16

RETARDER L'AUDITION D'UNE CAUSE

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

Poste-Publication
convention 40020616



www.apq.org

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

Suivez-nous



CAMPAGNE APQ BONS LOCATAIRES

Participez à la Campagne APQ Bons Locataires car la pensée magique ne suffit plus!

Démontrons ensemble que les mauvais comportements ne sont plus tolérés et que chaque geste est lourd de conséquences.

Ainsi, suite au départ de votre locataire, inspectez le logement et prenez des photos afin de remplir la grille d'évaluation du logement. Renvoyez-la par fax au 866-382-9676 ou par notre lien sécurisé fichiers.apq.com

L'APQ émettra le pointage et si votre locataire dépasse 85% il

recevra alors un certificat Bon Locataire APQ par courriel.

Ainsi il pourra l'utiliser dans sa recherche de logement pour l'an prochain.

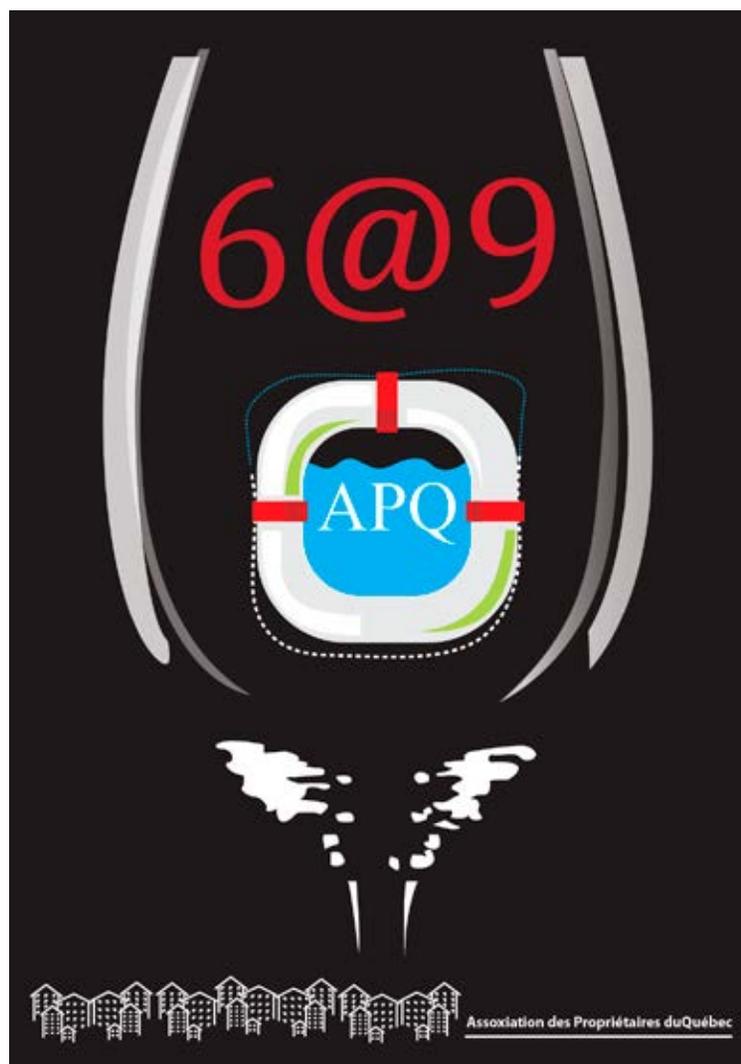
En tant que propriétaire, vous vous engagez à entreprendre des procédures contre chaque locataire qui laisse son logement en mauvais état.

L'APQ assistera le propriétaire dans ses démarches et verra par

son site Avis de Recherche à s'assurer que justice soit rendue.

Avis au locataire:

TOUT locataire pris en DÉFAUT de violer les dispositions du bail, du règlement d'immeuble ou de la loi tant pour le paiement de loyer que pour les dommages ou l'état de malpropreté du logement au départ du locataire SERA POUR-SUIVI EN JUSTICE.



Se démarquer pour mieux louer!

Mercredi le 8 Juillet 2015
de 18h à 21h

au 10720 boul. Saint-Laurent, Montréal et en
webdiffusion

Participez à ce salon de la location et rencontrez des propriétaires de logements locatifs, des gestionnaires immobiliers et des partenaires d'affaires!

Venez prendre un verre à la santé de l'immobilier! Tout en prenant une bouchée nous traiterons des questions urgentes et fréquentes mais ô combien importantes pour augmenter vos chances de louer!

Réservation : reservation@apq.org ou 888-382-9670

**PLOMBERIUM
DORACO-NOISEUX**

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



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

DESCHÊNES

AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

Salles de montre Plomberium
www.doraco-noiseux.com

Comptoirs pièces
www.deschenes.ca

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Me Martin Messier

ATTENTION: LE TAUX DE LOCATAIRES INDESIRABLES EN HAUSSE

Nos services d'évaluation de location nous permettent de constater une hausse notable de candidats pour lesquels les dossiers laissent à désirer.

En effet, malgré la diminution du nombre d'évaluations avec l'avancement de la saison de location à l'approche du 1er juillet, nous avons pu constater une hausse importante du nombre de mauvais dossiers alors que 27% des locataires vérifiés comportent des dossiers civils ou criminels ou à la Régie du Logement.

Nous vous rappelons que si vous ne faites qu'une simple enquête de crédit, ces informations vous échapperont et vous augmenterez votre risque de vous retrouver avec un locataire indésirable.

Nous avons retrouvé ce genre de situation régulièrement, où le locataire nous cause des ennuis tels que le fait qu'il paie son loyer est pratiquement triste puisque la résiliation pour non-paiement est plus simple et plus rapide que la résiliation en raison du préjudice sérieux causé par le locataire. Quand votre visiteur est pressé et veut signer un bail tout de suite sinon il vous menace de louer ailleurs, pensez-y bien avant de céder à cette menace qui trop souvent est faite dans le but d'éviter que vous ne fassiez les vérifications complètes avant de louer votre logement.

Prudence en cette saison, souvenons-nous que bien souvent un logement vide est préférable à un logement mal loué!



CAUTION! THE NUMBER OF UNDESIRABLE TENANTS IS INCREASING!

Our rental evaluation services allow us to notice a significant increase in candidates for whom the records are inadequate.

Indeed, in spite of the decrease in the number of evaluations with the coming of the rental season on July 1, we have noticed a significant increase in the number of bad records while 27% of the tenants checked have civil or criminal records or at the Rental Board.

We remind you that, if you do only a simple credit investigation, this information will escape you and you will increase your risk of ending up with an undesirable tenant.

We found this situation regularly where the tenant is causing us such trouble that the fact that he pays his rent is almost a sad one because termination for non-payment of the rent is easier to obtain and faster than termination due to serious damage caused by the tenant. When your visitor is in a hurry and wants to sign a lease right away – or otherwise he threatens you to rent elsewhere - think twice before giving in to this threat which is too often made in order to avoid that you do full checks before renting your dwelling.

Let us be prudent in this season! We should remember that very often an empty apartment is preferable to a poorly rented one!

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

Volume 31, numéro 6
Juin 2015

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 0835-4316
L'Association des Propriétaires du Québec

Président
Martin Messier

Surintendant:
Jean Côté

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

Conseillers
Germaine Régniér
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Carmen Ruiz
François Bonhomme

Saison de l'achat d'immeubles: Vérifiez vos baux !

Me Annie Lapointe

On ne saurait trop insister sur l'importance de la vérification des baux lors de l'achat d'un nouvel immeuble.

«1937. L'aliénation volontaire ou forcée d'un immeuble comportant un logement, ou l'extinction du titre du locateur, ne permet pas au nouveau locateur de résilier le bail. Celui-ci est continué et peut être reconduit comme tout autre bail.

Le nouveau locateur a, envers le locataire, les droits et obligations résultant du bail.»

Notre meilleur conseil est alors de s'enquérir de toute entente verbale lors de la vérification des baux pour l'achat d'un immeuble et surtout, ne jamais prendre à la légère un "OK" à une proposition, même verbal.

Si une modification a lieu avant la signature de l'acte de vente ou ce

même jour, il faut être attentif et faire les vérifications nécessaires, car une maladresse de votre part pourrait avoir des conséquences financières.

Ainsi, dans une décision récente(1), un acheteur poursuivait le vendeur pour 32 844\$ à titre de pertes de revenus de loyer suite, selon ce qui est allégué, à des fraudes et fausses représentations. Un autre montant était demandé en lien avec des frais de rénovation pour un des logements, ce qui ne sera pas traité dans le présent article, mais qui a également été refusé par la Cour.

Selon la décision, le demandeur est comptable professionnel et a fait une offre d'achat acceptée de 385 000\$, suite à un calcul de certains ratios financiers.

Les revenus mensuels alors déclarés dans la fiche descriptive

de l'immeuble étaient de 3 350\$, soit 40 200\$ par année. Toutefois, la promesse établissait plutôt les revenus à un minimum de 29 000\$ par année, deux loyers étant alors vacants.

La décision fait état que le promettant vendeur n'étant plus certain de vouloir vendre, un recours a dû être entamé afin de poursuivre la transaction.

L'acheteur reproche au vendeur que deux baux furent signés entre la promesse d'achat et la vente, au loyer de 410\$, alors que le revenu déclaré pour ces logements étaient de 445 et 450\$. Il s'agirait alors selon l'acheteur de mauvaises représentations. De plus, un bail a été signé à 300\$ peu avant la vente, alors que le loyer pour ce logement était au préalable à 400\$. L'acheteur a dû régler la situation en offrant au locataire un montant de 500\$ pour résilier le bail.

Il s'agit alors selon l'acheteur d'un manque à gagner qui ferait en sorte qu'il a payé 32 844\$ en trop sur son achat.

Le vendeur explique ces locations par le fait que l'acheteur tardait à obtenir son financement et que l'offre était encore conditionnelle, qu'il souhaitait minimiser ses pertes.

Le jour de la transaction, une modification a donc lieu à la déclaration du vendeur pour établir, selon les 8 baux en la possession du notaire, à 3265\$ les revenus mensuels de l'immeuble. Ne se rappelant pas des montants préalablement déclarés, l'acheteur a accepté cette modification et n'a pas procédé à une contre-vérification :

« 116 Morin (l'acheteur), de son côté, explique qu'il n'avait pas ses documents en mains pour contre-vérifier l'information apparaissant à l'acte de vente et qu'il s'en remettait à la bonne foi du vendeur. Il ajoute, quant à cette déclaration de ce dernier, qu'il a été mis devant le fait accompli. »

Selon le Tribunal, s'il y a eu erreur, cela ne pourrait être un motif de nullité puisqu'il s'agirait alors d'une erreur inexcusable, ce qui

Suite à la page 10



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

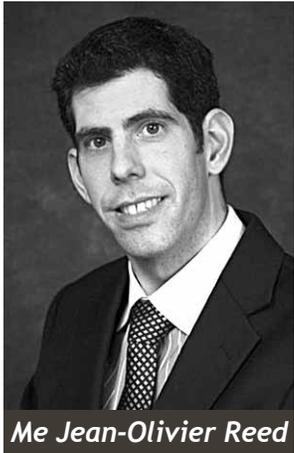
UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Jean-Olivier Reed

Modification du Code de procédure Civile: Modification au droit à l'Avocat

Change in the Code of Civil Procedure: Amendment to the right to have a Lawyer

Depuis le 1er Janvier 2015, le Code de Procédure civile a été modifié pour augmenter de 7,000.00\$ à 15,000.00\$ le montant des créances éligibles à la section des petites créances.

Il faut également savoir que lorsqu'une demande est faite dans le cadre de la division des petites créances, les parties n'ont pas le droit à l'avocat selon l'article 959 du Code de procédure civile.

Ces mêmes règles s'appliquent aussi à la Régie du logement et les parties n'auront pas droit à l'avocat pour toute demande dont le SEUL objet est une créance qui n'excède pas la compétence de la section des petites créances de la Cour du Québec qui se situe maintenant à 15,000.00\$. Voir article 73 de la Loi sur la Régie du logement.

Par contre, sachez que peu importe le montant demandé, dès qu'une demande de diminution de loyer, de résiliation du bail ou d'ordonnance, et ce peu importe le montant demandé, fait aussi partie de la demande de la Régie du logement, le propriétaire ou le locataire pourra toujours requérir les services d'un avocat pour le représenter.

Une inquiétude subsiste : Un propriétaire qui dépose un dossier de plus de 7000.00\$ avant Janvier 2015 et engage un avocat. L'audience a lieu après le 1er janvier 2015 : A-t-il toujours le droit à l'avocat?

L'article 13 de cette nouvelle loi répond par l'affirmative à cette question et détermine que les tribunaux qui avaient compétence

lors de l'ouverture du dossier demeurent saisie de ce dossier. C'est dire que le propriétaire pourra continuer d'être représenté par son avocat malgré la modification.

Dans tous les cas, vous pouvez toujours vous faire conseiller par un avocat avant l'audience pour vous aider sur la préparation du dossier, la présentation des pièces, le niveau de preuve à apporter et sur le déroulement de l'instance notamment sur la préparation des témoins.

Finalement, sachez qu'à l'automne 2015, les instances gouvernementales implanteront un nouveau Code de procédure civile complètement modifié. Suivez les

chroniques dans le journal pour connaître les nouvelles dispositions de ce code qui vous touchent. Nous en traiterons dans les prochaines éditions.

Since 1 January 2015, the Civil Procedure Code has been amended to increase from \$7,000.00 to \$15,000.00 the amount of eligible receivables to the Small Claims section.

You should also know that when a request is made under the Small Claims Division, the parties have no right to counsel under Section 959 of the Civil Procedure Code.

any request whose ONLY object is a debt not exceeding the jurisdiction of the Small Claims section of the Court of Quebec, which now stands at \$15,000.00. See section 73 of the Act respecting the Régie du logement.

However, you should know that regardless of the amount requested, as soon as a request for rent reduction, termination of the lease or ruling has been made, and this regardless of the amount requested, which is also part of the request of the Régie du logement, the owner or tenant can always require the services of a lawyer to represent him.

There remains a concern that a landlord who makes a request of more than \$7000.00 before January 2015 and hires a lawyer. The hearing takes place after 1 January 2015: Does he still have the right to counsel? no right to counsel for Section 13 of this new law answers



Les Entreprises Électriques
GPE Inc.
Chauffage électrique
Conversion énergétique
Raccordement pour piscine et spa
Remplacement de panneaux
Spécialiste en passage de fils

Gaetan Jr Plourde
Maître Électricien
T. 514.521.2233
C. 514.773.7170
Membre # 10423
C.M.E.Q.

24/7

F FABELTA
systèmes de fenestration

SUBVENTION POUR MULTI-LOGEMENTS

- FENESTRATION D'ALUMINIUM DE QUALITÉ SUPÉRIEURE
- ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
- ENTRETIEN FACILE

Richard Germain
514 434-0371
rgermain@fabelta.com
RBQ: 2167-5780-99

'yes' to this question and determines that the Courts who had jurisdiction at the opening of the file remain seized of this matter. This means that the owner may continue to be represented by his lawyer despite the change.

In any case, you can always get advice from a lawyer before the hearing to help you on file preparation, presentation of your documents, the level of evidence required and the course of the proceedings including the preparation of the witnesses.

Finally, you should know that in the fall of 2015, governmental authorities will implement a completely new amended Code of Civil Procedure. Follow the columns in the newspaper to learn about the new provisions of this Code that will affect you. We'll deal with this in future editions.



Me Kevin Lebeau

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, Division des Petites créances¹, le Tribunal a jugé qu'une dalle de plancher en béton fissurée n'engageait pas la responsabilité civile du syndicat.

Les prétentions des parties

Le demandeur réclame de la partie défenderesse un dédommagement de 7 000,00 \$ en raison de la présence de fissures et d'une dénivellation affectant la dalle de béton de son unité de copropriété. Il dit avoir subi des dommages de l'ordre de 9482,23\$ en lien avec ce problème, mais il a réduit sa réclamation à 7000,00\$ afin de pouvoir respecter la compétence monétaire

Dalle de béton fissurée: le syndicat de copropriété n'est pas automatiquement en faute !

de la Division des Petites créances au moment de l'introduction de la demande. (Cette limite est maintenant de 15000\$ depuis le 1er janvier 2015).

Pour sa part, le syndicat de copropriété plaide qu'il n'a aucune responsabilité, et qu'il ne doit aucune somme au copropriétaire.

Les faits retenus par le Tribunal

En 2013, le copropriétaire demandeur achète l'unité de copropriété en question, et la preuve à l'audition démontre que la vente est conclue sans garantie légale de qualité de la part du vendeur.

Le copropriétaire demandeur témoigne que, suivant l'achat, qu'il désirait rénover le condo selon ses goûts, et il a défait le plancher de bois flottant pour le remplacer. C'est à ce moment qu'il a constaté que le plancher était alors fissuré à certains endroits et démontre des dénivellations.

Le copropriétaire fait la preuve qu'il a transmis une mise en demeure au syndicat pour exiger la réparation du plancher de béton. Il transmet une deuxième mise en demeure auquel est joint le rapport d'un expert en bâtiment. L'expert de ce copropriétaire relate dans son rapport, ainsi qu'à l'audience, qu'à son avis, les fissures et dénivellations sont importantes et nécessitent des correctifs.

L'administrateur qui représente le syndicat a témoigné à l'audience que le syndicat avait engagé les services d'un expert afin de déterminer s'il s'agissait d'un problème véritable, avant de décider d'indemniser le copropriétaire. Selon l'administrateur, le syndicat voulait procéder de cette manière car l'im-

meuble de trente ans n'avait jamais connu de problèmes structuraux.

Selon les rapports d'experts obtenus par le syndicat, et sur lesquels les experts ont témoigné à l'audience, il n'y avait pas de vices, et que les fissures étaient superficielles. En fait, selon les rapports présentés au Tribunal, les experts du syndicat concluent à une faible présence d'un remblai contenant de la pyrite, mais que les possibilités de gonflement de ce remblai étaient alors minimales. Donc, selon les experts, il n'y avait aucun effet actuel sur l'intégrité de la structure, et que les risques futurs étaient minimales.

Le syndicat a témoigné à l'audience que c'est sur la foi des rapports de ses experts qu'il a refusé d'indemniser le copropriétaire.

À l'audience, le copropriétaire a témoigné que face au refus de la part du syndicat, il a procédé aux réparations recommandées par son expert. Il réclame alors au syndicat de lui rembourser le prix payé pour niveler le plancher, les frais de son expert, les frais d'entreposage de ses biens durant les travaux, les honoraires de ses avocats pour se faire conseiller, et le remboursement des frais de condo payés pour la période qu'il n'a pas pu occuper le condo en raison des travaux. Ses sommes totalisent 9482,23\$, mais il a réduit sa réclamation à 7000,00\$ pour pouvoir déposer sa demande à la Division des petites créances.

L'analyse par le Tribunal
Le Tribunal rappelle aux parties que c'est le copropriétaire demandeur qui doit prouver que les fissures et la dénivellation de la dalle de béton découlent d'un vice de conception, ou de construction ou d'un manque

Suite à la page 8

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



DOCOS ENTREPRISES INC.

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

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

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



FENÊTRES
CONCERTO

PAR ROYAL

Fenêtres tout PVC, HYBRIDE
ou tout ALUMINIUM

Certification Energy Star 2015
zone 1, 2, 3

Suite de la page 7 : Dalle de béton fissurée: le syndicat de copropriété n'est pas automatiquement en faute !

d'entretien des parties communes de l'immeuble. Il doit de plus prouver que le vice, si ceci est prouvé, lui a causé un dommage.

Le Tribunal indique aux parties qu'aux termes de l'article 1077 du Code civil du Québec, la responsabilité civile du syndicat peut être engagée lorsque qu'un vice de conception, ou de construction ou le défaut d'entretenir une partie commune, cause un dommage à un tiers, soit un copropriétaire, ou une autre personne. Le texte de l'article 1077 C.c.Q. se lit comme suit :

1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

Le Tribunal confirme qu'aux termes de la déclaration de copropriété de l'immeuble, la dalle de béton du plancher de l'unité de condo est effectivement définie comme une partie commune de l'immeuble.

Le Tribunal rappelle également que le copropriétaire doit démontrer par une prépondérance de preuve, c'est-à-dire une preuve qui rend l'existence d'un droit ou d'un fait plus probable, qu'improbable.

Toutefois, le Tribunal, après avoir entendu toute la preuve et les arguments des parties, a jugé que la preuve apportée par le copropriétaire, c'est-à-dire le rapport et le témoignage de son expert, n'était pas convaincante au point de rencontrer son fardeau de preuve.

Dans les circonstances, le Tribunal est arrivé à la conclusion que les fissures et la dénivellation de la dalle ne constituent pas des vices de construction ou de conception, et donc la responsabilité du syndicat n'est pas engagée. Le Tribunal a

donc rejeté la réclamation du copropriétaire, et a condamné le copropriétaire à payer au syndicat les frais judiciaires de 157,00\$.

Pour toute question en droit immobilier, n'hésitez pas à communiquer avec

notre équipe de juristes spécialisés en la matière.



AssurExperts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

750, 16^{ième} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7

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

Cell. : (514) 996-1591

Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca

Cracked concrete slab: the Syndicate of co-ownership is not automatically at fault!

Me Kevin Lebeau

In a recent judgement of the Court of Quebec, Small Claims Division¹, the Court held that a cracked concrete floor slab did not commit the civil liability of the Syndicate.

The claims of the parties

The plaintiff claims from the defendant party a compensation of \$7000.00 due to the presence of cracks and an unevenness affecting the concrete floor slab of his condominium unit. He says he suffered damages of approximately \$9482.23 in connection with this problem, but he reduced his claim to \$7000.00 in order to comply with the monetary jurisdiction of the Small Claims Division at the time of the submission of the application. (This limit is now \$15,000 since 1 January 2015).

For its part, the syndicate of co-ownership argues that it has no responsibility, and that it owes no money to the co-owner.

The facts found by the Court

In 2013, the applicant co-owner

buys the condo unit in question and the evidence at the hearing shows that the sale was made without a legal quality warranty from the seller.

The applicant co-owner testifies that, after the purchase, he wanted to renovate the condo according to his taste, and he removed the floating wooden floors to replace them. That's when he noticed that the floor was then cracked in certain places and that it showed height differences.

The co-owner proves that he has sent a formal notice to the syndicate to demand repair of the concrete floor. He transmits a second formal notice to which is attached the report of a building expert. The expert of this co-owner recounts in his report, as well as at the hearing that, in his opinion, the cracks and differences of level are important and require repairs.

The administrator representing the syndicate testified at the hearing that the syndicate had hired the ser-

vices of an expert to determine if it was a real problem, before deciding to indemnify the co-owner. According to the administrator, the syndicate wanted to proceed this way because the thirty year-old building had never known structural problems.

According to expert reports obtained by the syndicate, and on which experts testified at the hearing, there were no irregularities, and the cracks were superficial. In fact, according to reports submitted to the Court, the experts of the syndicate conclude that there was a small presence of a fill containing pyrite, but that the possibilities of swelling of this fill were then minimal. So, according to the experts, there was no actual effect on the integrity of the structure, and future risks were minimal.

The syndicate testified at the hearing that it was on the basis of the reports of its experts that it refused to compensate the co-owner.

At the hearing, the co-owner testified that, following the refusal of the syndicate, he had proceeded to carry out the repairs recommended by his expert. He therefore claims from the syndicate a refund of the price paid for leveling the floor, the fees of his expert, the storage fees of his property during the work, the fees of his lawyers for advice, and reimbursement of expenses of the condo paid for the period that he could not occupy the condo because of the work being done. The total amount was \$9,482.23, but he reduced his claim to \$7000.00 in order to be able to file his claim in the Small Claims Division.

The analysis by the Court
The Court reminds the parties that it is the applicant co-owner who must prove that the cracks and

unevenness of the concrete slab stem from faulty design or construction or poor maintenance of the common portions of the building. He must also prove that the defect, if this is proven, has caused him damage.

The Court indicated to the parties that under Section 1077 of the Civil Code of Quebec, the civil liability of the syndicate may be committed when a faulty design, or construction, or failure to maintain a common portion, cause damage to a third party, be it a co-owner, or another person. The text of Section 1077 of the C.c.Q. reads as follows:

“1077. The syndicate is liable for damage caused to the co-owners or third persons by faulty design, construction defects or lack of maintenance of the common portions, without prejudice to any counterclaim.”

The Court confirms that, under the terms of the declaration of co-ownership of the building, the concrete slab floor of the condo unit is actually defined as a common portion of the building.

The Court also recalls that the co-owner must prove by a preponderance of evidence, that is to say, evidence making the existence of a right or a fact more probable than not.

However, the Court, after having heard all the evidence and arguments of the parties, held that the evidence brought forward by the co-owner, i.e. the report and the testimony of his expert, was not convincing enough to meet its burden of proof.

In the circumstances, the Court concluded that the cracks and unevenness of the slab do not constitute defects in construction or design, and therefore the syndicate's responsibility is not committed. The Court therefore dismissed the plaintiff co-owner's claim, and ordered the co-owner to pay the Court costs of \$157.00 to the syndicate.

NOUVELLE GÉNÉRATION DE REVÊTEMENT EN VINYLE

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

DISPONIBLE AU

Centre du plancher 640
450.491.5655

514.990.1640 / 1 800 661.5655

Entrepôt du plancher Laval
450.669.3362





Me Annie Lapointe

Suite de la page 5
Saison de l'achat d'immeubles : Vérifiez vos baux !

n'est alors pas un vice de consentement. La déclaration de l'acheteur à l'effet que le montant total des revenus bruts de l'immeuble était d'une condition essentielle de l'achat et était à la base de la détermination du prix de vente est rejetée, car selon le tribunal, il aurait alors dû juger à propos de contre-vérifier l'information au moment de l'acte de vente. Selon le juge, il s'agirait effectivement d'imprudence, sinon de négligence grossière.

En plus, dans les faits, il semblerait selon la décision que l'acheteur n'a subi aucune perte pécuniaire puisqu'il avait réussi à atteindre un niveau de revenu supérieur en quelques mois à ceux déclarés par le vendeur.

Sa demande fut donc rejetée.

Dans cette situation, l'acheteur a réussi à rentabiliser son investissement. Par contre, il faut savoir qu'on ne peut augmenter le prix des loyers comme bon nous semble suite à un achat, en raison des dispositions relatives à la fixation de loyers.

Avant d'acheter un immeuble, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe spécialisée en droit locatif.

(1) 500-22-194572-122, 2015 QCCQ 1584.

We cannot stress enough the importance of checking the leases during the purchase of a new building.

“1937. The voluntary or forced alienation of an immovable comprising a dwelling or the extinction of the title of the lessor does not permit the new lessor to resiliate the lease, which is continued and may be renewed in the same manner as any other lease.

The new lessor has, towards the lessee, the rights and obligations resulting from the lease.”

Our best advice then is to inquire into any verbal agreement when checking leases for the purchase of a building and above all, never take lightly an “Okay” to a proposal, even a verbal one.

If a change occurs before the signing of the deed of sale or on this same day, you have to be careful and make the necessary checks, for a blunder on your part could have financial consequences.

Thus, in a recent decision (1), a buyer sued the seller for \$32,844 as a loss on rental income following, whichever is alleged, fraud and misrepresentation. Another amount was requested in connection with renovation costs for one of the housings, which will not be addressed in this article, but which was also refused by the Court.

According to the decision, the applicant is a professional accountant and has accepted a bid of \$385,000, following a calculation of certain financial ratios.

The monthly income then reported in the descriptive file of the build-

ing was \$3,350, or \$40,200 per year. However, the promise established the income rather at a minimum of \$29,000 per year, while two units were vacant then.

The decision states that the promising seller was no longer sure whether



Join The Personal
Community for
Safe Drivers,
powered by Ajusto.

The Personal is committed to making our roads safer by offering **Ajusto™**. You can now enjoy the benefits of this usage-based insurance program right on your smartphone to help you monitor and improve your driving habits.

GET A QUOTE AND FOLLOW
THESE 3 EASY STEPS

STEP

1

Download
the app



STEP

2

Drive
Safe



STEP

3

Save up
to 25%



Get a quote and start saving

thepersonal.com/ajusto
1-855-801-8830

thePersonal
Home and Auto Group Insurer

APQ QUEBEC
LANDLORDS
ASSOCIATION

Certain conditions and restrictions may apply. Ajusto is underwritten by The Personal, which refers to The Personal General Insurance Inc. in Quebec and by The Personal Insurance Company in Ontario.™ Ajusto is a trademark of Desjardins General Insurance Inc., used with permission by The Personal General Insurance Inc. and by The Personal Insurance Company. The savings correspond to a percentage based on the majority of the premium. Please note that the savings will automatically be applied to the premium at renewal.

he wanted to sell. So, an appeal had to be launched to continue the transaction.

The buyer complains to the seller that two leases were signed between the promise to purchase and the sale, at a rent of \$410, while the income reported for these dwellings was \$445 and \$450. These would have been, according to the buyer, bad representations. In addition, a lease was signed at \$300, shortly before the sale, while the rent for this dwelling was previously \$400. The buyer had to resolve the situation by offering the tenant an amount of \$500 to terminate the lease.

It implies thus, according to the buyer, a shortfall that would mean he paid \$32,844 too much for his purchase.

The seller explains these rentals by the fact that the buyer delayed to obtain financing and that the offer was still conditional. He wanted to minimize his losses.

On the day of the transaction, a change therefore takes place to the seller's declaration to establish, according to the 8 leases in the possession of the notary, at \$3,265 the monthly income of the dwelling. Not recalling the amounts previously reported, the buyer has accepted the amendment and has not conducted a counter-verification:

"116. Morin (the buyer), on his part, said he did not have his documents at hand to double-check the information appearing on the deed of sale

and that he relied on the good faith of the seller. He adds, to this statement of the latter, that he had been served a 'fait accompli.'"

According to the Court, if there was an error, this could only be a ground for invalidity as this would therefore be an inexcusable mistake, which is thus not a defect of consent. The statement of the buyer to the effect that the total gross income of the dwelling was an essential condition for the purchase and was the basis for determining the sales' price is rejected because, according to the Court, he would then have had to judge about double-checking the information at the time of the deed of sale. According to the judge it was effectively imprudent, if not grossly negligent.

In addition, in practice, it seems that, according to the decision, the buyer has suffered no financial loss because he had managed to reach a higher level of income in a few months' time than those declared by the seller.

His request was therefore denied.

In this situation, the buyer managed to make his return on investment profitable. However, one must know that one cannot increase the price of the rents as one sees fit following a purchase, because of the provisions relating to the setting of the rent.

Before buying a property, do not hesitate to contact our team specializing in rental law.

(1) 500-22-194572-122, 2015 QCCQ 1584.



A PARTY MAY NOT USE LEGAL DENIAL TO DELAY THE HEARING OF A CASE

Me Robert Soucy

The facts

The tenant requests the disqualification of the administrative judge in the following nine files. The tenant has produced 5 requests in different files: 1) a reduction in rent, condemnation for damages with interest, request to be allowed to deposit his rent; 2) a request to be allowed to deposit his rent; 3) cessation of harassment and sentence for damages with interest; 4) cessation of harassment and sentence for damages with interest and punitive damages; 5) condemnation for damages and order to maintain the dwelling in good habitable condition. For his part, the landlord has produced 4 requests: 1) condemnation for damages with interest and work execution order; 2) termination of the lease and recovery of rent due; 3) termination of the lease and condemnation for damages; 4) termination of the lease. Recovery of rent and termination of the lease for frequent delays.

On January 12, 2015, after granting a peremptory delay against the tenant on 13 November 2014, all the above-mentioned files are put together for a single hearing. At the hearing, held on 12 January 2015, on the first of two days set for the hearing, the tenant makes a request for disqualification to the director of the Rental Board, dated January 12, 2015 as follows:

"Counsel,

A request, or rather a recusal motion, will be filed later at the RDL in accordance with the laws and regulations.

Signature: the tenant."(sic)

The unfolding of the hearing

The Court informed the tenant that the document was incomplete because it had no ground for disqualification. For nearly an hour, the Court tried to explain to the tenant that such recusal request did not comply with the provisions in force and would accordingly be dismissed.

After reviewing the document submitted by the tenant, the Court dismissed the request for recusal of the tenant.

The Court's decision

Despite the title of the documents presented the Court considers that it is not really a request for disqualification, but rather a desperate and completely frivolous request, made only to delay

the hearing of the cases. Questioned by the Court, the tenant admits that if he filed a request for disqualification, the Court who refused it had to suspend his file. Besides, the document filed by the tenant says he intends to file a request "shortly", thus assuming a Court refusal on the challenge. Implicitly, concludes the director, the ultimate goal of the tenant is only to suspend the hearing of the case.

Pressed by the Court, the tenant filed his documents. No substantial grounds for disqualification exist in the documents produced. The tenant is dissatisfied with an interim order made by said director. Dissatisfaction cannot be used for a request for legal denial. i

The director of the Rental Board rejects the tenant's request as abusive and dilatory, made solely to obtain the effect of suspension of a recusal motion and refused to suspend the hearing of the cases.

At the time of the oral rendering of the judgement the tenant had decided to leave the courtroom, taking his files. The director then decided to proceed on all issues despite the voluntary absence of the tenant.

Given the departure of the tenant, and given his refusal to present evidence on his claims, in view of the amalgamation of the files, the director rejects all the claims of the tenant, given the lack of evidence. For the requests from the landlord proven at the hearing, the commissioner condemns the tenant to pay the landlord the sum of \$5251.47 with interest. This decision was made by Me Ronald Charbonneau, administrative judge on February 3, 2015. ii

A new request for recusal

The tenant requests the disqualification of the administrative judge in the nine (9) above-mentioned files. The tenant has filed a request for recusal, a document of twenty (20) pages, in which he asks the disqualification of the administrative judge for reasons of partiality, prejudice, underestimation and intimidation that would have stained the statements of the administrative judge Me Ronald Charbonneau.

The second request was heard by Me
Suite à la page 15

CATÉGORIES

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

1. AGENCE DE LOCATION

Josué (Joshua) Ponce
514-622-3314

Courtier Immobilier
L'expert Immobilier Pm Inc.
www.BonsLocataires.com

- Évaluation du prix, prise de photos
 - Publication sur internet, visites
 - Vérification complète des locataires
 - Rédaction du bail / aide
- 5% de rabais sur la deuxième location, 10% de rabais sur les locations subséquentes.**

2. ANALYSE DE SOL

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

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

3. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

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

4. APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

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

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

5. ARMOIRES DE CUISINE

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

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

delcraft inc.

Armoires de cuisine et salles de bain
Tél.: (514) 990-5122
Tél.: (450) 678-1790
Télec.: (450) 678-1196
info@delcraft.ca
www.delcraft.ca

- Fabricant depuis 1967
- Membre APCHQ
- RBQ 1135-2457-54
- 10% de rabais aux membres APQ

6. ASSURANCES

AssurExperts Pierre Auchu inc
750, 16ème Avenue, bureau 2,
Montréal (QC) H1B 3M7
T.: (514) 509-7002
F.: (514) 509-7009
Cell.: (514) 996-1591
paa001@videotron.ca

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

La Personnelle

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

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

Services financiers Chalifoux

Mathieu Chalifoux, C.S.F.
Tél.: (514) 505-6999
mathieu@sfchalifoux.ca
www.sfchalifoux.ca

- Courtier en assurance vie - invalidité - Entreprises
- Conseiller en placements (REER-CELI)

7. AVOCATS

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

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

8. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean
Caroline Ouellette, gérante

Tél.: (450) 347-7687 S/f: 1-800-463-7687
ouellet.a@videotron.ca
www.bainmagique.com

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

Bain Miracle Montréal

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

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

9. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

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

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

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com

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

10. BÉTON

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

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

11. CHAUFFE-EAU

HydroSolution

Annie Beaudoin, représentante
Tél.: (514) 326-0606 poste 4281

Cell.: (514) 604-0910
abeaudoin@hydrosolution.com
www.hydrosolution.com

- Le leader en chauffe-eau depuis 55 ans
- Vente / Location / Réparation
- Service 24/7
- Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

Leapro

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

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

12. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée

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

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

MST Climatisation

525 Boul Ford, Suite 100, 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

13. CONCIERGERIE

Multi Services

Président Étienne Fortin
Tél.: (438) 396-1089
multiservicesef@yahoo.ca

- Conciergerie volante
- Réparation Interieur/Exterieur
- Urgence 24/7

14. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction GS BOLDUC Inc.

Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
duclob54@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 Seni inc.

Entrepreneur général
514-863-5722
450-759-0263

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

Lefebvre & Benoit

www.lefebvrebenoit.com/apq

- Matériaux de construction
- Prix & Service exclusif aux membres de l'APQ

Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

internul@videotron.ca

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

15. COURTIER IMMOBILIERS

Bloc Direct

Sylvain Ross

Tél.: 877-591-0088

info@blocdirect.com

www.blocdirect.com

- Vente / Achat
- 438 millions vendus (en valeur d'aujourd'hui depuis 26 ans)
- Plus de 750 dossiers actualisés
- Gratuit : Suivez la valeur de votre immeuble

Claudia Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

claudyagenereux.com

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

Multi Immo Gisèle Auger

Gisèle Auger - Courtier immobilier agréé

Tél.: (514) 703-4159

Autre : (514) 813-5707

info@multiimmo.ca

www.multiimmo.ca

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

16. COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

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

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie

Tél.: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,

St-Léonard, H1P 2X4

Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Toiture Nouvelle Génération

Tél: (514) 653-2721

Gatineau - Ottawa 819-779-7844

toituregeneration@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

Télocopieur : (450) 430-3956

Cellulaire : (514) 882-2811

pascalhogue@toiturespme.com

www.toiturespme.com

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

UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur

2015, Belanger est, suite 5,

Montréal Qc H2G 1B9

Tel: (514) 916-9150

Uvqcom@yahoo.com

Uvq.com

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

17. DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente

Tél.: (514) 773-9687

Autre : (514) 232-7391

Courriel : stm1@videotron.ca

www.strottiermaintenance.ca

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

18. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T

Tel: (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

19. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

20. ÉLECTRICITÉ

Akom Électricité

(514) 327-5837 (514) 571-5838

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 83034827
- Service 24h, estimation gratuite
- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Les Entreprise Électriques GPE inc.

Gaétan Jr Plourde

Maître Électricien

Tél.: (514) 521-2233

Cell: (514) 773-7170 24/7

- Chauffage électrique
- Conversion énergétique
- Raccordement pour piscine et spa
- Remplacement de panneaux
- Spécialiste en passage de fils
- Membre C.M.E.Q # 10423

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

Me Électricité

Denis Mazerbourg, associé

Tél.: (450) 543-0550

denismazerbourg@acn.net

www.meelectricite.com

- Entrepreneur maître électricien
- Équipe familiale prête à vous servir pour toute intervention
- Installation - Entretien - Rénovation
- Équipé d'une nacelle pour tous travaux en hauteur

21. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Archimède Reno

Tél.: (514) 815-7761

qualitereno@videotron.ca

- Entrepreneur général spécialisé en finition intérieur, cuisine, salle de bain, s/sol.
- Travaux généraux

22. ENTRETIEN MÉNAGER

Le Chiffon Doré

Ernesto Williamson

Tél.: (514) 325-0825

Autre tél.: (514) 296-9087

Courriel : info@chiffondore.com

www.chiffondore.com

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

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

angegardien19@hotmail.com

- Entretien commercial, condo et bureau
- Conciergerie volante
- Cirage et décapage

- Gestion d'immeubles

23. ÉVALUATEURS

Bourassa Jodoin Inc

Groupe d'évaluateurs immobiliers

Élaine St-Denis É.A. A.C.C.I. C.P.T.A.

Tél.: (514) 522-1515

Courriel : info@bourassajodoin.com

www.bourassajodoin.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Valeur marchande
- Valeur fiscale
- Valeur assurable
- Contestation municipale
- Valeur locative
- Terrain vacant

Évaluation Immobilière

Michel Brassard Évaluateur Agréé

Tél.: (450) 966-6284

(450) 966-9148

michelbrassard2000@hotmail.com

- Secteur Rive Nord, Laurentides, Lanaudière
- Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

Groupe Proval Évaluateurs Agréés

Nicolas Rivard CRA, Directeur

développement des affaires

Tél.: (514) 382 - 5837 poste 3

Sans frais: 1 - 888 - 382 - 5837

mandat@groupeproval.com

- Évaluation valeur marchande pour des besoins en financement, fiscalité, achat/vente, établissement de coût de construction pour fin d'assurance, étude de loyer marchand, etc.

24. EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire

3701 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél.: (514) 737-4615

Fax: (514) 737-7475

abc.alex@bellnet.ca

www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Elite Gestion Parasitaire inc.

Pascal Rock

Tél.: (514) 791 8385

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

Pyrax Extermination et Gestion Parasitaire(Montérégie)

Eric Chartrand - Président

Tél.: (450) 718-1005

pyrax1@videotron.ca

www.pyraxextermination.com

- Service de contrôle des insectes et des rongeurs, résultats rapides et professionnels.
- Membres certifiés de l'Association Québécoise de gestion Parasitaire et de la Canadian Pest Management Association.

25. FINANCEMENT

Centres Hypothécaires Dominion

Lesley Wright MBA

Tél.: (514) 808-3661

lesleywright@dominionlending.ca

www.wrightmortgages.ca

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

26. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca
1-877-398-5071

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

Patrick Hérard

Formateur, coach en placement immobilier

Tél.: (514) 569-7075

Fax: (514) 800-4413

info@patrickherard.com

www.patrikherard.com

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

27. GÉNÉRATRICE

Volts Énergies

Gaëtan Lachapelle Directeur Des Ventes

(450) 973-4770 (514) 686-8113

glachapelle@volts.ca www.volts.ca

- Génératrice - Pompe Incendie Diesel
- Vente - Service - Maintenance - Réparation-Entretien Préventif
- Service 24h/7 jours semaines par techniciens qualifiés
- Système d'urgence à batterie sur mesure
- Plus de 80 ans d'expérience

28. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

29. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

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

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- Des expertises en matière de gestion immobilière, que ce soit un immeuble en copropriété, en logements locatifs, en logements

- multiplés ou en espaces commerciaux
- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

Gestion Plex (GIA)

Robert Beaulieu, président

Tél.: (514) 895 - 0676

robert@gia.ca

www.gia.ca

- Gestion de haut niveau (1992)
- Gestion Plex
- Comptabilité spécialisée en immobilier
- Tranquillité et rendement assurés
- Montréal, Montérégie et environs

Magex Technologies

Sans frais: 1 866 886 2439

www.magextechnologies.com

- Logiciels spécialisés en immobilier
- Gestion des immeubles, des baux et des contacts
- Comptabilité, gestion des travaux et des documents
- Lettres, avis et rapports professionnels
- Analyse de rentabilité des immeubles à revenus
- * **Escompte 10% membre APQ**

30. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveaahuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Fax : (450) 491-3418

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

31. HYPOTHÈQUE

Westmount Capital

Robbie Peck, Président

Tél.: (514) 419 4215

rpeck@wcmortgage.ca

www.wcmortgage.ca

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

32. INGÉNIERIE

Énertech Solutions inc.

Mécanique de bâtiment

5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc) H4P 1H7

Tel: 514-638-2886

avi@enertechsolutions.ca

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

33. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour

Planificateur financier

Louis Robert

Tél.: (514) 396-7788

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

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

34. IMPRESSION

PG Impression

Patrick Gléveau

Tél.: (514) - 647 -2128

Courriel : gleveaup@videotron.ca

- Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encres pour imprimantes

35. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

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

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

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

36. INSPECTION BÂTIMENT

ABMulti-Inspections Inc.

Téléphone : 1-855-905-2020

450-905-2020

Abmulti-inspections@videotron.ca

www.multi-inspections.com

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

CIEBQ

Centre d'inspection

et d'expertise en bâtiment du Québec

René Vincent, Ing, Directeur technique

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

www.cie bq.com

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

INSPECNOR

Tony Berardinucci

Inspecteur Agréé avec une Certification National

Tél.: (514) 219-2297

info@inspecnor.com www.inspecnor.com

- Inspection pré-achat, pré-vente ou bilan préventif résidentiel, multilogement, commercial
- Membre AIBQ et ANIEB, Assurance E&O
- Services bilingues, 7 jours par semaine

- Formateur en Inspection du bâtiment au Collège en Enseignement Immobilier

Inspection Lambert

Patrick Lambert

Tél.: (514) 803-4566

www.inspectionlambert.com

patrick@inspectionlambert.com

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

Inspection DH

Daniel Hunault, Inspecteur certifié

Tél.: (514) 944-2609

Courriel : inspectiondh@gmail.com

www.inspection-dh.reseau411.ca

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

Thermo-Logik

Stéphane Sénéchal, Directeur

Tél.: (514) 638 - TOIT (8648)

info@inspectiontoiture.ca

www.inspectiontoiture.ca

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

37. MAÇONNERIE

AAA Maçonnerie inc.

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

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

SCDP Maçonnerie Inc

David Parent, Président

514-999-3846

514-249-6785

SCDPMaçonnerie@gmail.com

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (514) 648-4242

Autre: (450) 652-3466

www.stmaçonnerie.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

38. NETTOYAGE DE CONDUITS

Les Entreprises NCS

Manon Lalumière, adjointe administrative
 Tél.: (450) 437-4906 Cell: (514) 386-6080
 info@entreprisesnecs.com
 www.entreprisesnecs.com

- Nettoyage, réparation et relocalisation de conduits de sècheuse
- Nettoyage de conduits de ventilation
- Évaluation avec caméra vidéo
- Affilié avec «Cheminée en santé» pour le ramonage, réparation, restauration de cheminées.

39. PEINTURE

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

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

40. PLANCHER

Centre du Plancher 640
 Tél.: (450) 491-5655
 Autre : (514) 990-1640
 Courriel : info@plancher640.com
 www.plancher640.com

- Vinyle
- Flottant
- Latte brute
- Pré-vernis
- Parqueterie

41. PLOMBERIE

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

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

Groupe A Bouclin & Fils
 Tél.: (514) 642-1517
 Autre: (514) 927-7780

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

Plomberie Fury Inc
 Steve Lenghan, Président
 Tél.: (514) 728-9257
 Téléc.: (514) 728-9258
 info@plomberiefury.ca
 www.plomberiefury.ca

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

42. PORTES ET FENÊTRES

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

- Une entreprise familiale depuis 1957.
- Fabrication et installation de portes, fenêtres et armoires de cuisine partout au Québec.
- Fenêtres tout PVC, HYBRIDE ou tout ALUMINIUM.
- Certification Energy Star 2015 zone 1,2,3.

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

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

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

43. PROTECTION INCENDIE

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

- Alarme incendie
- Extincteurs
- Gicleurs
- Intercome
- Monoxyde

44. RÉPARATION

Lauresco
 Laurent Gagnon
 Tél.: (514) 826-6900
 info@lauresco.ca
 www.lauresco.com

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

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

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

46. TÉLÉPHONES MOBILES

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

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

46. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.
 Tél./Téléc.: (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



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 ^e 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.

Suite de la page 11

Isabelle Normand, administrative judge, on March 25, 2015, made under the challenge procedure laid down in Sections 24 and 25 of the Regulation on Procedure before the Régie du logement:

“Section 24: The party who intends to raise a ground for challenge against a commissioner seized by a request or motion must do so in writing. The director must then signal whether he accepts or not to recuse himself and record his decision in the minutes. In case of refusal he must adjourn the hearing.

Section 25: If the commissioner refuses to recuse himself, the party may, within 3 days of the refusal, file a motion for recusal which must be heard by a commissioner other than the one whose recusal is requested. The recusal motion suspends the hearing until the parties have been notified of the decision on that request.”

Me Ronald Charbonneau, the administrative judge who refused to suspend the hearing, dismissed the objection and all requests made by the tenant in his decision rendered on 3 February 2015.

Under Section 24 of the Regulation on procedure before the Régie du logement, the tenant filed a motion for recusal in view of the refusal of Me Charbonneau

to recuse himself.

After hearing the tenant, the administrative judge, Me Isabelle Normand, rejects the second recusal motion as follows:

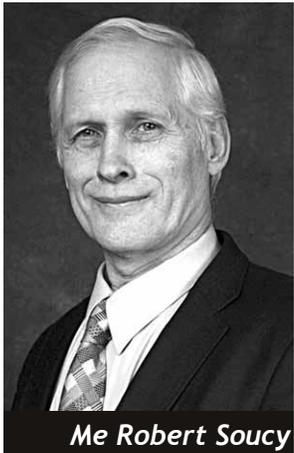
“In this case, the tenant has not given satisfactory evidence to the Court of an apprehension of bias and more particularly that administrative judge Charbonneau showed evidence of bias, prejudice or intimidation that would have stained his statements as well as the two decisions that he had rendered on July 9, 2014 and on February 3, 2015.

It concerns rather mere suppositions, unfounded assumptions and conjecture.

The tenant cannot therefore blame administrative judge Charbonneau for having emitted simple comments or issued reports of the applicable rules of evidence in this case to facilitate the presentation of evidence, or to inform the tenant of the weaknesses thereof.” iii

Conclusion

It must be noted that the administrative judge, to avoid that the tenant might use the recusal request in order to delay the hearing of bad faith on all issues, refused to suspend the cause after rejecting the recusal request.



Me Robert Soucy

Les faits

Le locataire demande la récusation du juge administratif dans les neuf dossiers suivants. Le locataire a produit 5 demandes dans différents dossiers : 1) une diminution de loyer, condamnation à des dommages-intérêts, demande à être autorisé à déposer son loyer; 2) une demande pour être autorisé à déposer son loyer; 3) cessation du harcèlement et condamnation à des dommages-intérêts; 4) cessation de harcèlement et condamnation à des dommages-intérêts et des dommages punitifs; 5) condamnation à des dommages et ordonnance de maintenir le logement en bon état d'habitabilité. Pour sa part, le locateur a produit 4 demandes : 1) condamnation à des dommages-intérêts et ordonnance d'exécution des travaux; 2) résiliation du bail et recouvrement des loyers dus; 3) résiliation du bail et condamnation à des dommages; 4) résiliation du bail. Recouvrement du loyer et la résiliation du bail pour retards fréquents.

UNE PARTIE NE PEUT PAS UTILISER LA RÉCUSATION POUR RETARDER L'AUDITION D'UNE CAUSE



Le 12 janvier 2015, après avoir accordé une remise péremptoire contre le locataire le 13 novembre 2014, tous les dossiers ci-haut mentionnés sont réunis pour une audience unique. À l'audience tenue le 12 janvier 2015, au premier des deux jours fixés pour audition, le locataire présente une demande de récusation au régisseur, datée du 12 janvier 2015 en ces termes :

« Maître,

Une demande ou plutôt une requête en récusation sera déposée un peu plus tard à la RDL conformément aux lois et règlements en vigueur. Signature : Locataire. » (sic)

Le déroulement de l'audience

Le Tribunal informe le locataire que le document est incomplet car il ne comporte aucun motif de récusation. Pendant près d'une heure,

une requête en récusation, le Tribunal qui la refuse doit suspendre son dossier. D'ailleurs, le document déposé par le locataire indique qu'il entend déposer une requête « sous peu », présument ainsi un refus du Tribunal sur la récusation. Implicitement, conclut le régisseur, l'objectif ultime du locataire ne vise qu'à suspendre l'audition de l'affaire.

Pressé par le Tribunal, le locataire a déposé ses documents. Aucun motif sérieux de récusation n'existe dans les pièces produites. Le locataire est insatisfait d'une ordonnance inté-

rimaire rendue par ledit régisseur. Son insatisfaction ne peut pas servir pour une demande en récusation.i

Le régisseur rejette la demande du locataire comme étant abusive et dilatoire, faite uniquement pour obtenir l'effet suspensif d'une requête en récusation et refuse de suspendre l'audience des dossiers.

Le locataire, au moment du prononcé du jugement oralement, a décidé de quitter la salle d'audience en emportant ses dossiers. Le régisseur décide alors de procéder sur l'ensemble des dossiers, malgré l'absence volontaire du locataire.

Suite à la page 20

Unité mobile

nettoyage haute pression

Lessard

francislessard@videotron.ca 514.424.6346

PERFORMANCE HYPOTHÉCAIRE
Agence Hypothécaire

Luc Vanier
Courtier immobilier agréé
prêt hypothécaire

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

POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE

Multi-Logement
Commercial
Résidentiel

Achat
Refinancement
Renouvellement

RBQ 5617-3511-01

LAURESCO
ENTREPRENEUR
RESTAURATION APRÈS-SINISTRE

Thermographe certifié

514 826 6900

Urgence 24/7

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

info@lauresco.ca www.lauresco.com

ICAC CERTIFIED FIRM

BÉTONEL^{MD}



Offre spéciale

Pour les membres de
L'Association des Propriétaires du
Québec

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

35%

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

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



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

www.betonel.com

Lettre ouverte

Je vous fais part de notre histoire en espérant que celle-ci pourra démontrer toutes les épreuves qu'un propriétaire peut vivre, et ce, simplement en ayant affaire à des professionnels « fraudeurs » car c'est une forme de fraude de ne pas respecter un bail de location et surtout étant donné tous les recours que ceux-ci ont à leur disposition pour étirer le temps ou ils pourront allégrement vivre aux dépens des propriétaires et faisant en sorte que notre situation peut devenir précaire auprès de l'institution financière dont nous devons payer l'hypothèque.

Voici toutes les étapes que nous avons dû franchir : Les locataires ont commencé à vivre dans notre résidence le 28 janvier 2013. Disons que la première année c'est somme toute bien passée. Le bail avait été fait du 1er février 2013 jusqu'au 31 janvier 2015.

Les problèmes ont commencé en novembre 2014, nous avons dû les appeler souvent pour obtenir le paiement du 1er du mois de novembre tel que mentionné sur le bail. Par la suite, en décembre nous sentions que les problèmes commençaient car nous avons appris que leur maison avait été saisie par la Banque. Je venais de comprendre pourquoi ils étaient pressés de déménager à Québec. L'associé de Monsieur avait signé le bail et nous avons fait une enquête de crédit à son sujet et il était solvable. Sauf que celui-ci nous a appris en décembre 2014 qu'il avait fait les paiements de loyer du mois d'octobre et novembre 2013. Donc, il n'était pas très heureux d'assumer le paiement des loyers pour eux.

En février 2014, celui-ci ne voulait plus respecter sa signature du bail et payer pour les occupants. Après, deux mises en demeure aux locataires pour paiement du loyer de février, et n'ayant pas obtenu de réponse d'eux, nous avons donc décidé :

En février 2014, de déposer à la Régie du logement, une demande de recouvrement de loyer et de résiliation de bail pour retard de plus de 3 semaines du loyer de février.

Fin mars 2014 : Nous avons été convoqués à une audience à la Régie du logement. J'étais présente ainsi que l'associé de Monsieur qui avait signé

le bail pour les locataires. Ce dernier était d'accord avec nous pour les expulser de notre résidence car celui-ci savait très bien qu'ils n'étaient plus en mesure de payer le montant de 2 200,00 \$ par mois de loyer.

Début avril nous avons reçu la décision de la Régie du logement accueillant notre demande d'expulsion et ordonnant l'éviction des occupants

Fin avril 2014 : un document de préavis d'expulsion selon l'article 565 c.p.c. a été délivré aux occupants par un huissier, afin qu'ils quittent la résidence au plus tard le 2 mai 2014.

Le 1er mai 2014 : Les locataires ont déposé une « Requête en rétractation de jugement ». J'ai donc reçu de leur avocat cette requête.

Fin mai 2014 : 2e Audience à la Régie du logement suite à la « requête en rétractation ».

Début juin 2014 : Nous obtenons la 2e Décision de la Régie du logement qui a rejeté la demande de rétractation déposée.

Le 5 juin 2014 : Un autre « bref d'expulsion » est signifié aux occupants pour l'expulsion de notre résidence étant donné le « rejet de leur requête en rétractation de jugement » donnant ainsi plein effet à la décision de la 1er audience obtenue à la Régie du logement.

Le 6 juin 2014 : L'avocat dépose une « Requête pour sursis d'exécution du préavis d'expulsion » prétextant que ceux-ci n'avaient pas eu le temps de prendre connaissance du jugement de la Régie du logement rendu début juin 2014. Cette requête a été signée par la Cour du Québec.

Le 18 juin 2014 : notre avocat présente devant la Cour du Québec, une « requête pour ordonnance de sauvegarde » afin qu'ils nous payent les montants dus de loyer. Ce même jour, l'honorable juge rendait jugement sur la requête pour ordonnance de sauvegarde et ACCUEILLE la requête et ORDONNE entres autres, aux occupants de déposer le montant des loyers dus.

Une semaine plus tard, notre avocat reçoit de l'avocat des locataires, une « Requête en nullité d'une décision de la Régie du

logement (la 1er décision signée) pour défaut de compétence ».

Le 30 juin 2014 : Notre avocat dépose une « requête pour ordonnance de sauvegarde » à la Cour Supérieure.

Le 11 juillet 2014, notre avocat reçoit de l'autre avocat une offre de ses clients, soit de quitter à la fin août 2014, et ce, sans payer aucun loyer dû depuis mai, et demande à ce que toute plainte contre eux soit retirée.

4 jours plus tard, notre avocat transmet une lettre signifiant que nous refusons l'offre de règlement de ses clients et qu'il présentera tel que prévu sa requête pour ordonnance de sauvegarde le 30 juillet 2014 et qu'il fera valoir les représentations lors de la présentation de la requête en nullité.

Le 30 juillet 2014 : Requête pour ordonnance de sauvegarde est présentée le 30 juillet 2014. Procès-verbal d'audience à la Cour Supérieure pour la cause : Requête pour ordonnance de sauvegarde, le jugement a été rendu et celui-ci : Ordonne aux occupants de payer à la requérante, au plus tard le 8 août 2014, à 16 h 30, 8 800,00 \$ à titre d'indemnité d'occupation pour les mois de mai, juin, juillet et août 2014.

Déclare qu'à défaut par les occupants de se conformer à la présente ordonnance, la requérante pourra recourir à l'expulsion des intimes de l'immeuble.

Du 4 au 8 août 2014 inclusivement, finalement les occupants ont effectué leur déménagement, et ce, sans nous payer le 8 800,00 \$ pour les mois d'occupation de notre résidence (mai, juin, juillet et août 2014),

Mais même si ceux-ci avaient quitté, j'ai dû retourner au Palais de justice le 29 septembre 2014 suite au dépôt de leur avocat, le 25 juin 2014 d'une demande de nullité du 1er jugement qui avait été rendu par la juge administrative de la Régie du Logement. L'Honorable juge de la Cour supérieure a

REJETTÉ cette demande de nullité, donc le 1er jugement de la Régie demeurait effectif et valable.

Et comme si ce n'était pas assez, j'ai reçu de février à juin 2014, des courriels de violence voilée, d'intimidation et d'insultes, d'un cousin des locataires. J'ai déposé une plainte à la police et mon dossier a été référé à un policier au criminel et celui-ci a communiqué avec eux afin qu'ils n'entrent plus en contact avec moi et mon conjoint sous aucune forme (courriel, téléphone, ou autres).

À la demande du policier, nous avons eu une rencontre avec celui-ci afin de témoigner de tous les déboires vécus avec les locataires et celui-ci nous a proposé de déposer une plainte contre les occupants pour fausses représentations, mensonges, vol de la tondeuse, maison laissée dans un état épouvantable : (murs brisés, moulures brisés, tablette en granit cassé, ect.). Le dossier a été présenté à une procureure mais n'a pas été retenu car selon celle-ci le dossier relève du civil.

Pour conclure cette saga, j'ai obtenu cinq jugements en ma faveur (propriétaire) mais AUCUN MONTANT n'a été remboursé à ce jour (loyers, frais d'avocat, frais de huissier, vols d'articles nous appartenant et bris dans la maison).



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503

Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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

Louer son appartement à court terme : le prix à payer

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

Le marché hôtelier a connu, ces dernières années, un gros bouleversement avec l'émergence d'Airbnb. De plus en plus de touristes adoptent ce nouveau système d'hébergement offrant la possibilité de louer la chambre ou l'appartement d'un particulier le temps d'un séjour.

Tandis que les propriétaires se réjouissent d'une nouvelle rentrée d'argent, les locataires occasionnels sont ravis d'avoir pu se loger à moindre coût. Si la démarche apparaît très simple – il suffit de s'inscrire et de présenter les caractéristiques de son logement sur la fameuse plateforme –, elle présente, au Québec et dans d'autres États, son lot de contraintes méconnu de la plupart des utilisateurs.

Les obligations du locateur
 En effet, bon nombre de propriétaires ignorent être dans l'illégalité quand ils louent leur appartement le temps d'un week-end sans avoir effectué certaines démarches.

Effectivement, lorsque vous louez votre bien pour une période inférieure à 31 jours, vous devez être détenteur d'un permis délivré par le ministère du Tourisme et payer des frais qui s'élèvent à 250\$. Il est également nécessaire d'obtenir une attestation de la CITQ, la Corporation de l'industrie touristique du Québec.

Cette corporation est chargée de classer votre logement et de lui attribuer le nombre d'étoiles

qu'il mérite en tant que résidence de tourisme. Ce n'est pas tout! Il vous faut obtenir un certificat d'usage auprès de votre municipalité qui vous fera payer des taxes sur vos revenus de location. Enfin, il faut prévoir une assurance Responsabilité civile, qui s'avère également très coûteuse.

Autrement dit, proposer son logement contre rémunération pour une période de moins de 31 jours implique plus de frais, qu'un logement loué au mois. Quel est le risque si on ne suit pas les lois? On risque de payer une lourde amende pouvant aller jusqu'à plusieurs milliers de dollars par jour d'infraction!

Les risques de s'improviser hôtelier

Vous ne proposez pas une chambre d'hôtel, mais vous devez proposer le même confort, ou presque. Il est rare qu'un locataire occasionnel prévoie sa literie, ses serviettes de bain ou ses équipements de cuisine. Vous êtes donc tenu de lui offrir un environnement propre et bien équipé. Chez vous, le locataire fera comme chez lui. C'est son avantage et c'est votre inconvénient. Vous devez faire confiance à un étranger en lais-

sant à sa portée vos biens personnels (si vous demeurez dans le logement), à moins de les placer dans un placard cadenassé.

Par ailleurs, tous les locataires ne se soucient pas de rendre les lieux dans le même état qu'ils les ont trouvés. Certains ne prennent pas la peine de laver leur vaisselle, passer la balayeuse, etc. Si vous décidez de louer votre logement, régulièrement et à court terme, vous pouvez donc imaginer la charge de travail que cela va représenter.

Louer son appartement sur une courte période, c'est un risque à prendre. Sachez que votre logement n'est plus considéré comme une location touristique s'il est loué au-delà de 31 jours : il

devient alors encadré par la Régie du logement.

Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs débutants ou expérimentés qui désirent acquérir davantage de connaissances sur l'immobilier. Inscrivez-vous à un bulletin bi-mensuel sur l'immobilier gratuitement en visitant <http://www.immofacile.ca/infolettre-gratuite>



Ouverture - Installation - Réparation - Vente ...
 Système de Clés Maîtresses - Haute sécurité...

SERRURIER
Gilles Gallant



Rés/commercial
 514-209-7433



Gilles.gallant@gmail.com



ENERTECH
 SOLUTIONS

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

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



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

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

ThermStopper PLUS®



Technologie intelligente

Économies garanties

Incidatifs des services publics



Partenariats avec les services publics

Réduction des émissions de carbone

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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation

Suite de la page 16 : UNE PARTIE NE PEUT PAS UTILISER LA RÉCUSATION POUR RETARDER LAUDITION D'UNE CAUSE

Vu le départ du locataire, vu son refus de présenter la preuve sur ses demandes, vu la réunion des dossiers, le régisseur rejette l'ensemble des demandes du locataire, vu l'absence de preuve. Pour les demandes du locateur prouvées à l'audience, le régisseur condamne le locataire à payer au locateur la somme de 5 251,47 \$ avec les intérêts. Cette décision fut rendue par Me Ronald Charbonneau, juge administratif le 3 février 2015.ii

Une nouvelle demande de récusation

Le locataire demande la récusation du juge administratif dans les neuf (9) dossiers mentionnés ci-haut. Le locataire a produit une demande de récusation, un document de vingt (20) pages, dans lequel il demande la récusation du juge administratif pour motif de partialité, de préjugé, de la sous-estimation et de l'intimidation, qui auraient teinté les déclarations du juge administratif Me Ronald Charbonneau.

La deuxième requête a été entendue par Me Isabelle Normand, juge administrative, le 25 mars 2015, faite en vertu de la procédure de récusation prévue aux articles 24 et 25 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement :

« Art. 24 La partie qui entend faire valoir une cause de récusation contre un régisseur saisi d'une demande ou d'une requête doit le déclarer par écrit. Le régisseur doit alors faire savoir s'il accepte ou non de se récuser et noter sa décision au procès-verbal. En cas de refus, il doit ajourner l'audience.

Art. 25 Si le régisseur refuse de se récuser, la partie peut, dans les 3 jours du refus, produire une requête en récusation laquelle doit être entendue par un régisseur autre que celui dont on demande la récusation. La requête en récusation suspend l'audience jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision sur cette requête. »

Le juge administratif Me Ronald Charbonneau avait refusé de suspendre l'audience, avait rejeté la

récusation et toutes les demandes du locataire dans sa décision rendue le 3 février 2015.

En vertu de l'article 24 du règlement sur la procédure devant la Régie du logement, le locataire présente une requête en récusation vu le refus de Me Charbonneau de se récuser.

Après avoir entendu le locataire, la juge administrative Me Isabelle Normand rejette la 2e requête en récusation en ces termes :

« En l'espèce, le locataire n'a pas administré une preuve qui convainc le tribunal d'une crainte de partialité et plus particulièrement que le juge administratif Charbonneau a fait preuve de partialité, de préjugé ou d'intimidation qui auraient teinté ses déclarations de même que les deux décisions que ce dernier a rendues les 9 juillet 2014 et 3 février 2015.

Il s'agit plutôt de simples suppositions, hypothèses et conjectures non fondées.

Le locataire ne peut d'ailleurs reprocher au juge administratif Charbonneau qu'il ait émis de simples commentaires ou fait état des règles de preuves applicables en l'espèce afin de faciliter le déroulement de la preuve, ou faire part au locataire des faiblesses de sa preuve. »iii

Conclusion

Il faut noter que le juge administratif, pour éviter que le locataire puisse utiliser la demande de récusation afin de retarder de mauvaise foi l'audience sur tous les dossiers, a refusé de suspendre la cause après avoir rejeté la demande de récusation.

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

suivre mes appels.com

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

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



INFORMEZ-VOUS sur notre nouveau système révolutionnaire par téléphone au 1 866 559 5169 ou sur le site Internet www.suivrelesappels.com